

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:

1. Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023.

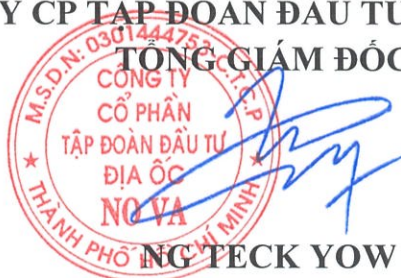
Tài liệu liên quan đến Báo cáo tài chính nêu trên đã được đăng tải đầy đủ tại trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo tài chính:

<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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT
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 hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	12

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 của Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc

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



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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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



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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		196.183.529.500.722	212.917.145.787.856
310	Nợ ngắn hạn		87.282.658.320.119	78.174.120.549.026
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	9.876.727.746.646	10.541.134.728.752
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	19.114.956.528.914	15.962.589.533.396
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	1.087.318.344.902	836.356.436.163
314	Phải trả người lao động	21	11.034.456.956	6.515.581.060
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22(a)	9.991.089.269.430	8.300.430.613.154
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23(a)	1.395.098.660	435.435.329
319	Phải trả ngắn hạn khác	24(a)	16.238.721.209.989	13.315.137.416.630
320	Vay ngắn hạn	25(a)	30.937.469.509.389	29.202.383.656.301
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		19.111.447.884	4.302.440.892
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		108.900.871.180.603	134.743.025.238.830
333	Chi phí phải trả dài hạn	22(b)	1.459.188.712.055	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23(b)	77.625.827.089	12.968.787.945
337	Phải trả dài hạn khác	24(b)	66.619.950.911.962	86.214.819.255.246
338	Vay dài hạn	25(b)	26.774.936.365.837	35.666.512.929.989
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	13.707.696.719.409	12.616.064.305.061
342	Dự phòng phải trả dài hạn	26	261.472.644.251	232.659.960.589
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		45.302.850.042.403	44.817.730.380.165
410	Vốn chủ sở hữu		45.302.850.042.403	44.817.730.380.165
411	Vốn góp của chủ sở hữu	27, 28	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	28	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	28	13.494.207.570.271	12.888.775.711.396
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		12.888.775.711.396	10.707.524.273.613
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		605.431.858.875	2.181.251.437.783
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	7.255.995.167.506	7.376.307.364.143
440	TỔNG NGUỒN VỐN		241.486.379.543.125	257.734.876.168.021


Danh Thúy Ngọc
Người lập

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.769.950.330.281	11.150.728.886.696
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(13.048.116.461)	(16.498.408.971)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.756.902.213.820	11.134.230.477.725
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.434.694.564.513)	(6.882.741.523.343)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.322.207.649.307	4.251.488.954.382
21	Doanh thu hoạt động tài chính	5.128.130.127.876	5.004.795.281.883
22	Chi phí tài chính	(3.244.008.255.570)	(4.148.522.226.595)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(327.706.664.781)	(844.309.872.037)
24	Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	(151.539.424.738)	3.622.528.857
25	Chi phí bán hàng	(291.975.056.813)	(960.131.278.956)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.490.226.089.162)	(1.536.210.395.675)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.272.588.950.900	2.615.042.863.896
31	Thu nhập khác	1.075.033.533.475	1.668.784.014.492
32	Chi phí khác	(348.740.792.825)	(301.760.530.356)
40	Lợi nhuận khác	726.292.740.650	1.367.023.484.136
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.998.881.691.550	3.982.066.348.032
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	(408.200.850.882)	(778.709.166.202)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.104.816.315.770)	(1.021.826.971.234)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	485.864.524.898	2.181.530.210.596
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	605.578.220.113	2.162.071.222.708
62	Cổ đông không kiểm soát	(119.713.695.215)	19.458.987.888
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	311	1.112
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	311	1.112



Danh Thúy Ngọc
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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

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

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.998.881.691.550	3.982.066.348.032
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	1.106.459.385.516	(227.164.114.697)
03	Các khoản dự phòng	220.560.611.591	115.850.774.058
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	552.276.871.342	492.288.608.560
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.258.547.070.258)	(2.616.317.564.495)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	34 357.075.251.918	954.042.877.413
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	2.976.706.741.660	2.700.766.928.871
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	11.750.687.223.303	(19.468.239.583.927)
10	Tăng hàng tồn kho	(1.747.003.638.562)	(10.443.588.459.744)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(15.994.763.032.194)	31.799.573.314.208
12	Tăng chi phí trả trước	(104.770.211.896)	(768.503.964.840)
14	Tiền lãi vay đã trả	(4.091.267.220.638)	(6.173.136.680.063)
15	Thuế TNDN đã nộp	20 (416.079.525.176)	(693.598.124.498)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(7.626.489.663.504)	(3.046.726.569.993)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(12.766.370.275)	(293.935.317.230)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	89.781.296.895	121.806.663.375
23	Tiền chi cho vay	(4.172.394.695.598)	(10.297.351.483.906)
24	Tiền thu hồi cho vay	2.241.815.981.295	14.069.334.968.793
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(20.045.623.008.390)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	8.189.384.151.475	7.707.960.177.880
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	812.736.145.102	772.471.687.193
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	7.148.556.508.894	(7.965.336.312.285)

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

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

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

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



Danh Thúy Ngọc
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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

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

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 69 ngày 6 tháng 9 năm 2023. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nêu trên.

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
20	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
21	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
22	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
25	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
27	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
28	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,95	99,99
29	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
31	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
33	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
34	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
36	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
37	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
38	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
40	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
41	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
43	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
44	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
45	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	69,98	70,00	69,98	70,00
46	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
47	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
48	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	Tỉnh Bình Thuận	ngày Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
51	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
52	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
53	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
54	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
55	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
56	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
57	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
58	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
59	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
60	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
61	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
62	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
63	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
64	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
65	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
66	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
67	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
68	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
69	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
70	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
71	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty		Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
72	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
73	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
74	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
75	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
76	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
77	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,97	100,00
78	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
79	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
80	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
81	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
82	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
83	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
84	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
85	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	72,62	72,62
86	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
87	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (Thuyết minh 3)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	10,00	10,00	99,96	100,00

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên II - Công ty liên kết	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
5	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00

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

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

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục

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

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

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

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)****(ii) Tái cấu trúc khoản nợ vay và nợ trái phiếu (tiếp theo)**

- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình và tái cơ cấu các khoản trái phiếu. Tập đoàn cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.
- Các bên cho vay quốc tế: tham gia thảo luận tái cơ cấu với các chủ nợ quốc tế để duy trì sự ổn định. Việc trả nợ bằng cách sử dụng số tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ được bảo lãnh cho dự án/dự án bằng cách sử dụng tiền mặt có sẵn từ dự án cơ bản, được chuyển đổi thành vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

(vi) Bán tài sản

Tập đoàn sẽ bán tài sản với số tiền dự kiến là 2.870 tỷ Đồng để thanh toán các khoản nợ đến hạn trả trong khoảng thời gian quy định theo điều khoản hợp đồng. Ngoài ra, Tập đoàn đã nhận được thư quan tâm nhưng chưa có điều khoản ràng buộc từ nhà đầu tư về việc bán tài sản với giá trị dự kiến là 8.917 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ hoàn tất việc bán tài sản này trong vòng 12 tháng tiếp theo.

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

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

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

(viii) Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn

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

(ix) Loạt dự án trọng điểm được tái khởi động

Tập đoàn đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để xem xét tình trạng pháp lý và giải quyết các dự án còn vướng mắc pháp lý. Tập đoàn kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định vào năm 2024 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng, để tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho các dự án đang phát triển và cho các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

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

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

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

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

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

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính***Công ty con***

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

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

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

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Công ty liên kết và công ty liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư, và được ghi nhận vào thu nhập khác.

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

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

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm tài chính phát sinh.

2.8 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.9 Các khoản phải thu

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

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

2.10 Hàng tồn kho

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm lưu chuyển và bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.6).

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

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

2.12 Cho vay

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

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

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

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 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 và thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	4 – 10 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	2 – 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
TSCĐ khác	2 – 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.15 Thuê hoạt động

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.16 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm
Tài sản khác	5 năm

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

Thanh lý

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

2.17 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ và các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ và các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào TSCĐ vô hình theo chính sách kế toán số 2.14 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.18 Nợ phải trả**

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

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

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

2.19 Vay

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

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

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

2.20 Chi phí phải trả

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

2.21 Các khoản dự phòng

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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

2.23 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.24 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.25 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo. Việc hạch toán cấu phần vốn chủ sở hữu của trái phiếu chuyển đổi phù hợp với chính sách kế toán ở Thuyết minh 2.24.

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

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

2.26 Phân chia lợi nhuận

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

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

Tập đoàn trích lập quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.27 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

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

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

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

2.29 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.30 Chi phí tài chính

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

2.31 Chi phí bán hàng

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

2.32 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

2.33 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.34 Các bên liên quan**

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

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

2.35 Báo cáo bộ phận

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

2.36 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 BÁN CÔNG TY TRONG NĂM

Bán Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn

Trong năm 2023, Tập đoàn đã bán một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn với tổng giá trị chuyển nhượng là 3.043.621.201.442 Đồng. Khoản lãi 566.483.414.624 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn đã trở thành một khoản đầu tư vào đơn vị khác của Tập đoàn (Thuyết minh 5(c)).

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2023	31.12.2022
	VND	VND
Tiền mặt	18.146.012.066	2.791.554.990
Tiền gửi ngân hàng kh kỳ hạn	1.695.613.201.770	2.993.190.444.785
Các khoản tương đương tiền (*)	1.698.765.222.888	5.604.188.523.727
	<u>3.412.524.436.724</u>	<u>8.600.170.523.502</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 2,5%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 63 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 577 tỷ Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 853 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.537 tỷ Đồng).

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
	VND	ghi số	VND	ghi số
		VND		VND
Tiền gửi có				
kỳ hạn (*)	40.346.843.256	40.346.843.256	322.865.380.550	322.865.380.550
Trái phiếu (**)	3.161.000.000	3.161.000.000	3.839.312.750	3.839.312.750
	<u>43.507.843.256</u>	<u>43.507.843.256</u>	<u>326.704.693.300</u>	<u>326.704.693.300</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,6%/năm đến 9,5%/năm).

(**) Đây là các khoản đầu tư trái phiếu với lãi suất hàng năm được hưởng là 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,3%/năm đến 10,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 144 tỷ Đồng); tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 4 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42,5 tỷ Đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết	1.423.136.037.351	(*)	-	1.582.075.462.089	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2023			31.12.2022		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	581.990.289.067	(*)	-	584.441.406.028	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	387.134.653.122	(*)	-	387.289.004.199	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	369.153.308.551	(*)	-	369.353.342.576	(*)	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	-	(*)	-	156.571.163.438	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	81.716.150.623	(*)	-	81.177.119.871	(*)	-
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.340.154.249	(*)	-	2.418.532.876	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	801.481.739	(*)	-	824.893.101	(*)	-
		<u>1.423.136.037.351</u>		<u>-</u>	<u>1.582.075.462.089</u>		<u>-</u>

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Số dư đầu năm	1.582.075.462.089	1.584.535.735.532
(Lỗ)/lãi từ các công ty liên kết	(151.539.424.738)	3.622.528.857
Cổ tức đã nhận	(7.400.000.000)	(2.400.000.000)
Đầu tư thêm trong năm	-	4.606.000.000
Thanh lý khoản đầu tư trong năm	-	(8.288.802.300)
Số dư cuối năm	<u>1.423.136.037.351</u>	<u>1.582.075.462.089</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	304.914.914.598	(*)	-	33.839.750.000	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2023				31.12.2022			
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	10,00	271.075.164.598	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00	15.000.000.000	(*)	-	15,00	15.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	15,00	9.000.000.000	(*)	-	15,00	9.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	11,32	7.939.750.000	(*)	-	11,32	7.939.750.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	5,00	1.000.000.000	(*)	-	5,00	1.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
			<u>304.914.914.598</u>		<u>-</u>		<u>33.839.750.000</u>		<u>-</u>

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2023	31.12.2022
	VND	VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	2.366.277.401.080	2.405.974.086.586
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	27.963.735.174	27.963.735.174
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba	443.200.070.784	505.713.230.237
	<u>2.837.441.207.038</u>	<u>2.939.651.051.997</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán lần lượt là 10.635.645.778 Đồng và 10.449.645.778 Đồng như trình bày tại Thuyết minh 10(a).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm 10% hoặc hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2023	31.12.2022
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.652.160.940.651	3.595.277.072.573
Công ty Cổ phần Nova E&C	845.089.324.393	979.372.955.801
Công ty Cổ phần Nova Evergreen	530.449.591.100	634.417.767.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.182.845.867	323.182.845.867
Khác	2.106.667.408.075	2.518.346.298.221
	<u>7.457.550.110.086</u>	<u>8.050.596.939.825</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	6.584.830.331.194	4.466.526.766.847
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	17.572.000.000	300.000.000
	<u>6.602.402.331.194</u>	<u>4.466.826.766.847</u>

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn, tín chấp, cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời gian đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,6%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4%/năm đến 18%/năm).

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	176.200.000.000	98.000.000.000
	<u>176.200.000.000</u>	<u>98.000.000.000</u>

Đây là khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo có thời gian đáo hạn là 24 tháng và hưởng lãi suất 4,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 13%/năm đến 13,2%/năm).

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	13.342.821.629.468	-	20.118.808.383.177	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án	5.279.035.000.000	-	2.938.110.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	3.308.265.285.727	-	3.384.168.485.727	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.370.009.440.286	-	1.995.941.752.037	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng	1.045.315.901.122	-	1.528.477.446.575	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.471	-	1.046.782.316.586	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.027.397.339.178	-	1.108.845.739.178	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	886.081.827.359	-	783.180.704.076	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	392.380.000.000	-	388.560.000.000	-
Phải thu do hoán đổi bất động sản	248.601.202.997	-	-	-
Tạm ứng cho các dự án	347.010.468.313	-	348.009.504.593	-
Khoản đảm bảo cho hợp đồng đặt cọc (***)	329.400.000.000	-	329.400.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ khác	163.511.243.842	-	298.287.239.842	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở Kế hoạch Đầu tư	61.016.759.192	-	61.016.759.192	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	-	-	2.308.212.550.000	-
Khác	284.890.745.327	(15.000.000.000)	261.164.766.155	-
	<u>30.139.277.491.282</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>36.898.965.647.138</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	29.555.083.588.760	-	36.317.397.918.874	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	584.193.902.522	(15.000.000.000)	581.567.728.264	-
	<u>30.139.277.491.282</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>36.898.965.647.138</u>	<u>-</u>

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

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

(**) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn với số tiền 645.444.132.075 Đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó, số tiền gốc là 388.560.000.000 Đồng và một số lãi chậm trả. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ số dư này.

(***) Đây là khoản đảm bảo sẽ nhận được từ Hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Ngọc Minh cho hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại: Victoria Village).

(b) Dài hạn

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	29.046.303.980.759	-	39.613.376.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	1.010.255.520.558	-	638.843.220.549	-
Phải thu do hoán đổi Bất động sản	545.269.234.937	-	-	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở Kế hoạch Đầu tư	199.301.850.093	-	198.550.852.242	-
Đặt cọc, ký quỹ khác	51.015.029.508	(105.429.508)	168.815.029.508	(105.429.508)
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	81.448.400.000	-	-	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	76.000.000.000	-	76.000.000.000	-
Phải thu khác	18.042.009.929	-	18.214.981.331	-
	<u>34.297.901.289.784</u>	<u>(105.429.508)</u>	<u>43.984.065.347.630</u>	<u>(105.429.508)</u>

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

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	34.146.501.289.784	(105.429.508)	43.908.065.347.630	(105.429.508)
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	151.400.000.000	-	76.000.000.000	-
	<u>34.297.901.289.784</u>	<u>(105.429.508)</u>	<u>43.984.065.347.630</u>	<u>(105.429.508)</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 105.429.508 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 10(b).

10 NỢ KHÓ ĐÒI

(a) Phải thu ngắn hạn

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
(i) Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	10.263.645.778	-	10.263.645.778
Công ty TNHH Thịnh Vượng Decor	372.000.000	-	372.000.000	372.000.000	186.000.000	186.000.000
	<u>10.635.645.778</u>	<u>-</u>	<u>10.635.645.778</u>	<u>10.635.645.778</u>	<u>186.000.000</u>	<u>10.449.645.778</u>
(ii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn thanh toán						
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-

10 NỢ KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu dài hạn khác quá hạn thanh toán						
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hưng Hiệp Phát	105.429.508	-	105.429.508	105.429.508	-	105.429.508

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	129.732.731.714.808	(158.855.190.876)	123.025.421.807.514	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	9.238.045.841.836	(2.090.238.024)	11.810.902.186.085	(2.090.238.024)
Hàng hóa bất động sản	110.945.172.833	-	104.743.200.000	-
Hàng hóa khác	14.494.507.388	-	16.735.018.664	-
	<u>139.096.217.236.865</u>	<u>(160.945.428.900)</u>	<u>134.957.802.212.263</u>	<u>(2.090.238.024)</u>

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(2.090.238.024)	(2.090.238.024)
Tăng dự phòng	(158.855.190.876)	-
Số dư cuối năm	<u>(160.945.428.900)</u>	<u>(2.090.238.024)</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 Đồng. Theo Thỏa thuận hợp tác số 19/NVLG-SVC /2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại Số 104, Đường Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty vẫn đang tiếp tục thoả thuận với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 57.199 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57.675 tỷ Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 6.368 tỷ Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6.106 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,5%/năm đến 16,5%/năm (2022: từ 3,7%/năm đến 15,5%/năm).

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

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

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	249.438.077.594	230.980.338.722
Công cụ, dụng cụ	1.236.736.165	2.490.734.316
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	22.828.434.757	49.049.762.515
	<u>273.503.248.516</u>	<u>282.520.835.553</u>

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.621.037.487.064	1.474.935.456.457
Công cụ, dụng cụ	5.558.761.793	9.230.881.381
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	32.016.854.383	39.280.826.524
Khác	30.872.683.463	51.671.048.131
	<u>1.689.485.786.703</u>	<u>1.575.118.212.493</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	1.575.118.212.493	828.185.441.183
Mua trong năm	324.498.448.641	1.302.488.932.092
Phân bổ trong năm	(213.970.932.888)	(623.085.753.510)
Chuyển từ chi phí trả trước ngắn hạn	4.356.539.821	5.403.977.237
Thanh lý trong năm	(514.856.364)	-
Giảm do bán công ty con	(1.625.000)	(13.522.691.542)
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	55.703.763.249
Tăng do mua công ty con	-	19.944.543.784
	<u>1.689.485.786.703</u>	<u>1.575.118.212.493</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.545.828.608.217	218.066.210.078	318.296.120.976	77.157.661.408	2.237.270.129	4.161.585.870.808
Mua trong năm	-	5.241.192.000	21.130.541.856	3.847.184.697	-	30.218.918.553
Chuyển từ hàng tồn kho	-	-	13.116.907.753	-	-	13.116.907.753
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	4.996.405.960	-	15.205.200.000	-	-	20.201.605.960
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15) (*)	(1.334.781.574.700)	(172.766.601.800)	-	-	-	(1.507.548.176.500)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(32.180.864.602)	(624.172.392)	(257.142.857)	(33.062.179.851)
Phân loại lại	-	-	6.026.976.000	(6.026.976.000)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>2.216.043.439.477</u>	<u>50.540.800.278</u>	<u>341.594.881.983</u>	<u>74.353.697.713</u>	<u>1.980.127.272</u>	<u>2.684.512.946.723</u>
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(124.612.557.746)	(23.424.558.546)	(106.106.904.131)	(53.060.564.295)	(569.354.872)	(307.773.939.590)
Khấu hao trong năm	(100.363.786.476)	(11.822.268.811)	(29.255.984.659)	(7.431.245.093)	(361.348.484)	(149.234.633.523)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	15.823.886.220	286.290.726	42.857.143	16.153.034.089
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15) (*)	77.964.042.956	9.943.982.529	-	-	-	87.908.025.485
Phân loại lại	-	-	(317.344.966)	317.344.966	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(147.012.301.266)</u>	<u>(25.302.844.828)</u>	<u>(119.856.347.536)</u>	<u>(59.888.173.696)</u>	<u>(887.846.213)</u>	<u>(352.947.513.539)</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>3.421.216.050.471</u>	<u>194.641.651.532</u>	<u>212.189.216.845</u>	<u>24.097.097.113</u>	<u>1.667.915.257</u>	<u>3.853.811.931.218</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>2.069.031.138.211</u>	<u>25.237.955.450</u>	<u>221.738.534.447</u>	<u>14.465.524.017</u>	<u>1.092.281.059</u>	<u>2.331.565.433.184</u>

(*) Trong năm, Tập đoàn có chuyển đổi mục đích sử dụng một số tài sản sang cho thuê.

13 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 88 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 86 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 423 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 431 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 25).

14 TSCĐ VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	30.000.000	108.577.246.075	166.361.764.022
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	3.943.422.500	3.943.422.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(30.000.000)	(83.178.738.177)	(83.208.738.177)
Khấu hao trong năm	-	-	(17.272.061.135)	(17.272.061.135)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(30.000.000)	(100.450.799.312)	(100.480.799.312)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	-	25.398.507.898	83.153.025.845
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	57.754.517.947	-	12.069.869.263	69.824.387.210

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 25 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 20 tỷ Đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 56 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở (Thuyết minh 25).

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	75.092.806.364	3.429.670.732.583	34.534.901.897	3.539.298.440.844
Tăng trong năm	-	1.070.539.617	-	1.070.539.617
Chuyển từ hàng tồn kho	-	1.108.171.209.634	-	1.108.171.209.634
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	-	1.507.548.176.500	-	1.507.548.176.500
Thanh lý, nhượng bán	-	(41.468.302.078)	-	(41.468.302.078)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>75.092.806.364</u>	<u>6.004.992.356.256</u>	<u>34.534.901.897</u>	<u>6.114.620.064.517</u>
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(397.833.621.926)	(575.581.698)	(398.409.203.624)
Khấu hao trong năm	-	(90.685.810.079)	(1.726.745.096)	(92.412.555.175)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	-	(87.908.025.485)	-	(87.908.025.485)
Thanh lý, nhượng bán	-	7.358.601.991	-	7.358.601.991
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	<u>(569.068.855.499)</u>	<u>(2.302.326.794)</u>	<u>(571.371.182.293)</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>75.092.806.364</u>	<u>3.031.837.110.657</u>	<u>33.959.320.199</u>	<u>3.140.889.237.220</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>75.092.806.364</u>	<u>5.435.923.500.757</u>	<u>32.232.575.103</u>	<u>5.543.248.882.224</u>

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.218 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.263 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 25).

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ được trình bày ở Thuyết minh 40.

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì không có một giao dịch nào gần đây trong thị trường cho bất động sản tương tự nằm cùng khu vực và Công ty cũng không xác định giá trị hợp lý bằng việc sử dụng các chuyên gia định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Mua sắm TSCĐ	276.526.255.767	327.246.966.665
Thi công nhà mẫu	54.070.601.745	43.765.719.100
Phí sửa chữa văn phòng	6.451.621.122	6.960.125.801
Khác	9.614.952.006	12.987.958.519
	<u>346.663.430.640</u>	<u>390.960.770.085</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	390.960.770.085	110.892.143.318
Tăng trong năm	22.562.718.647	424.774.695.656
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(20.201.605.960)	(56.593.915.622)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 14)	(3.943.422.500)	(447.000.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	(37.380.148.759)	(15.295.693.900)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(581.400.278)	(6.842.965.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	-	(55.703.763.249)
Khác	(4.753.480.595)	(9.822.731.118)
	<u>346.663.430.640</u>	<u>390.960.770.085</u>

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	4.544.317.395.119	5.104.024.245.116
Tăng trong năm	-	283.408.523.974
Phân bổ (Thuyết minh 36)	(847.540.135.684)	(843.115.373.971)
	<u>3.696.777.259.435</u>	<u>4.544.317.395.119</u>

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2023	31.12.2022
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.305.177.583.908	1.057.848.532.678
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	7.950.991.467.950	8.862.399.051.686
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	878.299.200	1.206.748.800
	<u>9.876.727.746.646</u>	<u>10.541.134.728.752</u>

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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

	1.1.2023 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Bản công ty con VND	31.12.2023 VND
(a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.340.790.392.817)	(433.602.380.036)	510.979.201.311	-	46.907.632.211	(1.216.505.939.331)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(255.069.586.092)	(6.954.874.951)	12.640.161.526	(7.621.736.965)	-	(257.006.036.482)
Thuế TNDN nộp thừa	(5.157.696.736)	(1.431.581.329)	1.421.970.947	-	-	(5.167.307.118)
Thuế khác	(2.958.537.772)	(11.472.146)	2.713.736.080	(40.634.801)	-	(296.908.639)
	<u>(1.603.976.213.417)</u>	<u>(442.000.308.462)</u>	<u>527.755.069.864</u>	<u>(7.662.371.766)</u>	<u>46.907.632.211</u>	<u>(1.478.976.191.570)</u>
(b) Phải nộp						
Thuế TNDN - hiện hành	668.676.910.192	438.354.233.319	(14.062.132.473)	(408.457.788.211)	(3.951.860.552)	680.559.362.275
Thuế GTGT	136.156.768.605	853.177.360.301	(513.692.937.391)	(159.891.200.274)	-	315.749.991.241
Tiền sử dụng đất	1.224.244.063	41.812.387.525	-	(9.365.697.195)	-	33.670.934.393
Thuế nhà thầu	23.899.549.860	69.278.225.591	-	(84.665.702.896)	-	8.512.072.555
Thuế thu nhập cá nhân	5.976.933.674	70.751.467.139	-	(70.815.506.906)	-	5.912.893.907
Thuế khác	422.029.769	47.978.595.145	-	(5.487.534.383)	-	42.913.090.531
	<u>836.356.436.163</u>	<u>1.521.352.269.020</u>	<u>(527.755.069.864)</u>	<u>(738.683.429.865)</u>	<u>(3.951.860.552)</u>	<u>1.087.318.344.902</u>

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số dư này thể hiện các khoản chi phí lương phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**(a) Ngắn hạn**

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí xây dựng	3.542.318.059.656	3.817.192.873.315
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	5.901.620.157.983	3.196.206.752.705
Chi phí cam kết thuê	347.751.677.408	853.603.740.937
Khác	199.399.374.383	433.427.246.197
	<u>9.991.089.269.430</u>	<u>8.300.430.613.154</u>

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí cam kết thuê	498.530.049.586	-
Chi phí lãi vay	325.492.695.891	-
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	635.165.966.578	-
	<u>1.459.188.712.055</u>	<u>-</u>

23 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**(a) Ngắn hạn**

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	311.227.692	315.435.329
Khác	1.083.870.968	120.000.000
	<u>1.395.098.660</u>	<u>435.435.329</u>

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	<u>77.625.827.089</u>	<u>12.968.787.945</u>

24 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	7.287.939.000.000	6.857.493.336.000
Nhận ký quỹ (i)	2.601.792.545.705	2.028.758.385.946
Nhận hỗ trợ tài chính (Thuyết minh 42(b))	2.040.700.124.290	995.467.405.733
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.841.015.124.858	2.424.162.624.858
Đặt cọc mua bất động sản	1.042.042.457.286	661.328.564.302
Quỹ bảo tri phải trả (ii)	2.112.381.123	48.329.591.239
Khác	1.423.119.576.727	299.597.508.552
	<u>16.238.721.209.989</u>	<u>13.315.137.416.630</u>

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

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

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	14.198.021.085.699	12.319.670.010.897
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	2.040.700.124.290	995.467.405.733
	<u>16.238.721.209.989</u>	<u>13.315.137.416.630</u>

24 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	65.275.371.682.702	85.161.037.788.849
Nhận ký quỹ (**)	969.352.500.000	1.050.000.000.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	258.758.303.648	-
Khác	116.468.425.612	3.781.466.397
	<u>66.619.950.911.962</u>	<u>86.214.819.255.246</u>

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 32.916 tỷ Đồng và 39.647 tỷ Đồng. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(**) Đây là khoản tiền nhận ký quỹ cho các hợp đồng cho thuê tài sản thuộc một dự án ở Phan Thiết và Hồ Tràm.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

25 VAY

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Nhận tiền vay VND	Trả tiền vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu/giảm do bán công ty con VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2023 VND	Số có khả năng trả nợ VND
(a) Ngắn hạn							
- Phát hành trái phiếu (*)	20.640.137.600.000	-	(3.319.831.804.707)	-	2.327.767.933.030	19.648.073.728.323	19.648.073.728.323
- Vay bên thứ ba (**)	5.229.568.871.018	2.090.402.707.103	(2.605.406.345.822)	127.436.600.000	3.396.732.364.170	8.238.734.196.469	8.238.734.196.469
- Vay ngân hàng (***)	3.388.381.489.218	-	(1.996.914.889.250)	90.860.774.889	1.646.520.459.094	3.128.847.833.951	3.128.847.833.951
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	57.386.546.869	253.724.700	-	-	-	57.640.271.569	57.640.271.569
- Chi phí phát hành trái phiếu	(113.090.850.804)	-	99.821.083.206	-	(122.556.753.325)	(135.826.520.923)	(135.826.520.923)
	<u>29.202.383.656.301</u>	<u>2.090.656.431.803</u>	<u>(7.822.331.956.573)</u>	<u>218.297.374.889</u>	<u>7.248.464.002.969</u>	<u>30.937.469.509.389</u>	<u>30.937.469.509.389</u>
(b) Dài hạn							
- Phát hành trái phiếu (*)	23.529.978.000.000	-	(2.429.954.707.851)	206.034.000.000	(2.327.767.933.030)	18.978.289.359.119	18.978.289.359.119
- Vay ngân hàng (***)	7.631.487.285.346	2.785.730.029.429	(2.514.346.820.150)	21.488.571.606	(1.646.520.459.094)	6.277.838.607.137	6.277.838.607.137
- Vay bên thứ ba (**)	5.086.317.364.170	-	-	68.655.000.000	(3.396.732.364.170)	1.758.240.000.000	1.758.240.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(581.269.719.527)	-	219.281.365.783	-	122.556.753.325	(239.431.600.419)	(239.431.600.419)
	<u>35.666.512.929.989</u>	<u>2.785.730.029.429</u>	<u>(4.725.020.162.218)</u>	<u>296.177.571.606</u>	<u>(7.248.464.002.969)</u>	<u>26.774.936.365.837</u>	<u>26.774.936.365.837</u>

25 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxviii)	2.274.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (ii)	2.021.134.200.000	2.194.814.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxviii)	1.154.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (iv)	975.080.186.059	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	901.566.355.219	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	774.657.418.449	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vii)	732.142.600.832	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	610.000.000.000	245.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	600.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxxii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	483.936.338.279	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (x)	390.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)	286.595.420.014	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xii)	282.503.939.839	625.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiii)	155.754.236.602	157.300.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	150.610.133.030	-
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xv)	130.700.000.000	137.600.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xvi)	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	104.192.900.000	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xviii)	1.200.000.000	2.300.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xix)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xx)	-	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxi)	-	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxii)	-	450.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxiii)	-	258.420.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxiv)	-	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xxv)	-	160.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxvi)	-	125.000.000.000
	19.648.073.728.323	20.640.137.600.000

25 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xxvii)	7.291.812.000.000	7.085.778.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxviii)	-	4.620.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xxv)	1.440.000.000.000	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xix)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	1.290.635.159.119	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxviii)	-	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxii)	1.099.900.000.000	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	1.040.000.000.000	1.405.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxix)	999.800.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (x)	910.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xx)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	800.000.000.000	1.400.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxi)	649.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxxii)	500.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxiv)	249.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xxx)	225.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxvi)	125.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxiii)	88.338.800.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xvi)	80.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxxi)	23.000.000.000	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xviii)	1.000.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	-	500.000.000.000
	<u>18.978.289.359.119</u>	<u>23.529.978.000.000</u>

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

Theo các Nghị quyết số 460/2023/NG-VPBANKS ngày 27 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 02/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 22 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 01/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 22 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 02A/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 27 tháng 6 năm 2023 và Nghị quyết số 02B/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 27 tháng 6 năm 2023, người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn trái phiếu từ 36 tháng sang 48 tháng. Theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2024. Tập đoàn đã công bố thông tin bất thường về việc chậm thanh toán lãi của mã trái phiếu này do chưa thu xếp kịp nguồn thanh toán vào ngày 23 tháng 1 năm 2024.

- (ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt làm đại lý phát hành. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300.000.000.000 Đồng. Trái phiếu có thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty (Thuyết minh 11), và hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh 4). Tập đoàn đã vi phạm điều khoản vi phạm chéo và trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn do tác động của điều khoản vi phạm chéo. Tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 20.466.200.000 Đồng.

25 VAY (tiếp theo)

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

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành bao gồm bốn (4) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết như sau:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào 22 tháng 6 năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào 22 tháng 6 năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào 22 tháng 6 năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11), toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 14.362.586.102 Đồng.

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 1 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 17.182.313.558 Đồng.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Theo thông báo số 807/TB-CKDK ngày 29 tháng 5 năm 2023, PSI đã tuyên bố sự kiện vi phạm không thanh toán đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 8.604.287.525 Đồng.

25 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 PSI làm đại lý phát hành và đại diện người sở hữu trái phiếu, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). PSI đã tuyên bố sự kiện vi phạm chéo đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 19.073.371.690 Đồng.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: Tổng giá trị 150.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị 245.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2023 - đã được gia hạn đến ngày 28 tháng 8 năm 2025 theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 01/2023 ngày 28 tháng 8 năm 2023.
- Trái phiếu 3: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2024.
- Trái phiếu 4: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2025.
- Trái phiếu 5: Tổng giá trị 335.000.000.000 Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11) và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án.

(ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 5.144.143.454 Đồng.

25 VAY (tiếp theo)

- (*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau (tiếp theo):
- (x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án.
- (xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 Đồng, đã đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 3.670.414.243 Đồng.
- (xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27) và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 2.691.140.271 Đồng.
- (xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đã đáo hạn vào 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 27) và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 118.878.885.065 Đồng.

25 VAY (tiếp theo)

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

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu đã đồng ý gia hạn kỳ hạn trái phiếu đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Số dư ngắn hạn thể hiện phần dư nợ gốc trái phiếu còn phải thanh toán cho 10,45% người sở hữu trái phiếu này chưa đồng ý phương án gia hạn đề xuất của tổ chức phát hành. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 1.576.860.767 Đồng.

(xv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 Đồng đã đáo hạn vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 137.600.000.000 Đồng. Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 13.453.779.726 Đồng.

(xvi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Số dư bao gồm hai (2) gói Trái Phiếu, bao gồm:

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2024. Dư nợ trái phiếu còn lại là 120.000.000.000 Đồng.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2025. Dư nợ trái phiếu còn lại là 80.000.000.000 Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong Công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 Đồng đã đáo hạn vào ngày 20 tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã tiến hành xử lý cổ phiếu cầm cố tương đương với 7.388.993 cổ phiếu của Công ty để thanh toán cho người sở hữu trái phiếu. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 1.752.868.642 Đồng.

25 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 các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào ngày 23 tháng 6 năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 23 tháng 6 năm 2024. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn trong năm 2022. Dư nợ trái phiếu còn lại là 1.200.000.000 Đồng.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107.700.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 23 tháng 6 năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn trong năm 2022. Dư nợ trái phiếu còn lại là 1.000.000.000 Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11), phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 Đồng đáo hạn vào ngày 20 tháng 7 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp và tăng quy mô vốn hoạt động của Tập đoàn. Trái phiếu chịu mức lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27) và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 20 tháng 7 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng với ngày đáo hạn ban đầu vào ngày 17 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này đến ngày 17 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

25 VAY (tiếp theo)

- (*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau (tiếp theo):
- (xxi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam và do PSI làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào ngày 28 tháng 6 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 28 tháng 6 năm 2025.
- (xxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng ban đầu vào ngày 13 tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27); phần vốn góp của Tập đoàn trong Chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này đến ngày 13 tháng 6 năm 2026.
- (xxiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành và đáo hạn vào tháng ngày 28 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 430.000.000.000 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 88.338.800.000 Đồng. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá 500.000.000.000 Đồng đã đáo hạn tại ngày 26 tháng 12 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27); phần vốn góp của Tập đoàn trong Chủ đầu tư hai dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của hai dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và bảo lãnh thanh toán của Công ty. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 26 tháng 12 năm 2025.

25 VAY (tiếp theo)

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

- (xxv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 11), cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai.
- (xxvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 13 tháng 8 năm 2023 và trái phiếu đã được mua lại vào năm 2022 là 125.000.000.000 Đồng. Trái phiếu chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 23 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này đến ngày 13 tháng 8 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (xxvii) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 300.000.000 Đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 Đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 Đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 77.000 Đồng/cổ phiếu tại ngày 17 tháng 1 năm 2024, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 59.771 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn và thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu. Vào ngày 16 tháng 7 năm 2023, Công ty đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán lãi cho gói trái phiếu này. Đến nay, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với Trái chủ, đang trong quá trình triển khai các văn kiện và phê duyệt liên quan trước ngày 20 tháng 5 năm 2024 để phương án tái cấu trúc có hiệu lực.

25 VAY (tiếp theo)

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

(xxviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm với Ngày Đáo Hạn là ngày 19 tháng 5 năm 2032, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu không chuyển đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để bổ sung vốn lưu động, thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh, tái cấu trúc các khoản vay và nguồn vốn chủ sở hữu của Tập đoàn và thanh toán các khoản chi phí liên quan đến phát hành Trái Phiếu. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền và tỷ lệ thực hiện chứng quyền có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. Các trái chủ và Tập đoàn đã đạt thỏa thuận về việc hủy bỏ toàn bộ chứng quyền và khoản trái phiếu này sẽ được hoán đổi bằng cổ phần của công ty con trong Tập đoàn. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các Trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi, giao dịch này được thanh toán thông qua việc thoái vốn công ty con như trình bày ở Thuyết minh 3. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

(xxix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã thông qua việc sử dụng tài sản của Tập đoàn trong các trường hợp cần thiết để đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến gói trái phiếu này theo Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NVVG ngày 15 tháng 4 năm 2023. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng tương ứng là 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026.

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

25 VAY (tiếp theo)

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

(xxxi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá 657.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một Công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 23.000.000.000 Đồng.

(xxxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng, chi tiết như sau:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2025.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2024.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11), toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.

25 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.143.099.200.000	769.445.250.000
Stark1st Co. Ltd. (ii)	1.221.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.343.100.000.000	130.515.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	586.080.000.000	1.221.235.285.830
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	163.398.377.712	214.762.630.534
Khác (v)	2.782.056.618.757	2.893.610.704.654
	<u>8.238.734.196.469</u>	<u>5.229.568.871.018</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 Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án.
- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty (Thuyết minh 27) và các bên bảo đảm. Hiện tại, Tập đoàn đã nhận được thư cho phép hoãn thanh toán có điều kiện cho các sự kiện vi phạm trong thời gian từ ngày thỏa thuận trên thư đến ngày đáo hạn của khoản vay và Tập đoàn đang trong quá trình giải chấp và bán cổ phiếu và tài sản để các điều khoản trong thư còn hiệu lực. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của khoản vay này đã giảm tổng cộng 93.651.000.000 Đồng.
- (iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng vốn vào một công ty con phục vụ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Tập đoàn sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27).

25 VAY (tiếp theo)

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

- (iv) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để thanh toán chi phí khoản vay, tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27); khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu và tài khoản liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Ngày 27 tháng 9 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký Thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý một số điều khoản gia hạn thanh toán các khoản gốc và lãi. Theo đó khi hợp đồng điều chỉnh được ký kết, Bên Cho Vay sẽ đồng ý gia hạn khoản gốc thêm mười hai (12) tháng so với lịch trả gốc ban đầu, kỳ thanh toán gốc đầu tiên dự kiến vào tháng 11 năm 2025.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 13,5%/năm và không có tài sản đảm bảo. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán tổng cộng 59.495.090.758 Đồng dư nợ gốc của các khoản vay này.

25 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	1.777.908.179.599	1.905.280.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	542.800.000.000	64.600.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	195.360.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (iii) Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (iv)	195.360.000.000	-
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore (v)	139.542.854.352	67.799.998.644
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (vi)	138.339.300.000	189.840.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	122.600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	9.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (iv)	7.637.500.000	13.512.500.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh	-	500.080.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vii)	-	205.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	-	147.880.920.900
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	-	137.206.819.674
	-	6.581.250.000
	<u>3.128.847.833.951</u>	<u>3.388.381.489.218</u>

25 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (viii)	1.212.131.840.089	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	957.200.000.000	1.435.400.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	935.300.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vii)	825.000.000.000	975.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (x)	770.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xi)	600.000.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	293.040.000.000	474.600.000.000
Maybank International Labuan Branch (iii)	293.040.000.000	474.600.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (iv)	174.428.577.708	237.300.004.746
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xii)	154.061.002.354	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	49.537.186.986	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	13.800.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (iv)	300.000.000	400.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	625.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	498.587.280.600
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (vi)	-	337.600.000.000
	<u>6.277.838.607.137</u>	<u>7.631.487.285.346</u>

25 VAY (tiếp theo)

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

- (i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 Đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay bằng Đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 Đô la Mỹ. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 72.805.413 Đô la Mỹ.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu Đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11); toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.500.000.000.000 Đồng.

44
G
H
Đ
C
1
CH

25 VAY (tiếp theo)

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

(iii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41.000.000 Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:

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

Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động cho Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc một dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 13). Ngày 18 tháng 10 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý gia hạn khoản thanh toán lãi của kỳ tháng 10 năm 2023 sang tháng 1 năm 2024, đồng thời gia hạn khoản nợ gốc thêm mười bốn (14) tháng so với lịch gốc ban đầu. Theo đó, khi hợp đồng vay điều chỉnh được ký kết, kỳ thanh toán gốc đầu tiên là vào ngày 30 tháng 9 năm 2025. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán tổng cộng 1.150.000.000 Đồng dư nợ gốc của khoản vay này.

(iv) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng 700.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ (Thuyết minh 13 và Thuyết minh 14).

(v) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 10.000.000 Đô la Mỹ từ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore. Thời hạn của khoản vay là ba trăm sáu mươi (360) ngày kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất kép tham chiếu (CFR) cộng (+) 2,6%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động cho Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27). Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 1 năm 2024. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã tất toán toàn bộ khoản vay này.

25 VAY (tiếp theo)

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

(vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 350.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam), có thời hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất cho vay cơ sở xác định bằng cách tham khảo mức lãi suất Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) cộng bổ cộng (+) 2,3%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27). Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã tắt toán toàn bộ khoản vay này.

(vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thuyết minh 11).

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.212.131.840.089 Đồng, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 1.200.000.000.000 Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Khoản vay thứ hai là 12.131.840.089 Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án.

(ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng Đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn tại một công ty con và quyền sử dụng đất của một dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 13); toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án, tài sản gắn liền với đất đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai của dự án tại Xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án.

25 VAY (tiếp theo)

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

- (x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ của khoản vay là 770.000.000.000 Đồng.
- (xi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.200.000.000.000 Đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 12 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này.
- (xii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ của khoản vay là 154.061.002.354 Đồng.
- (xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay tối đa theo hợp đồng cho vay là 600.000.000.000 Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 49.537.186.986 Đồng.

26 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

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

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty (Thuyết minh 25).

(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

28 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần phổ thông VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	19.304.213.190.000	5.023.225.314.626	10.707.524.273.613	6.138.150.553.730	41.173.113.331.969
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.162.071.222.708	19.458.987.888	2.181.530.210.596
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho nhân viên	193.042.000.000	(50.000.000)	-	-	192.992.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 1 ngày 23 tháng 5 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 2 ngày 30 tháng 6 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 3 ngày 22 tháng 11 năm 2022	2.707.290.000	20.304.710.000	-	-	23.012.000.000
Mua mới công ty con	-	-	-	1.233.005.169.641	1.233.005.169.641
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(465.140.008)	(465.140.008)
Tăng vốn công ty con	-	-	-	57.899.290.000	57.899.290.000
Thoái vốn công ty con	-	-	-	(41.414.282.033)	(41.414.282.033)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	19.180.215.075	(30.327.215.075)	(11.147.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	7.376.307.364.143	44.817.730.380.165
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	605.578.220.113	(119.713.695.215)	485.864.524.898
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(31.383.642)	(31.383.642)
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(698.479.018)	(698.479.018)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	(146.361.238)	146.361.238	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	7.255.995.167.506	45.302.850.042.403

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2023	31.12.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
	<hr/>	<hr/>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
	<hr/>	<hr/>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.944.807.389
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
	<hr/>	<hr/>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.944.807.389
	<hr/>	<hr/>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	311	1.112
	<hr/>	<hr/>

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2023	31.12.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.950.104.538	1.944.807.389
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.944.807.389
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	311	1.112

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

Các khoản trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 25) có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai nhưng không được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu vì chúng có tác dụng suy giảm ngược cho kỳ hiện tại hoặc các kỳ được trình bày.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 6.247 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 346.342 Đô la Mỹ).

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

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.102.993.406.949	9.222.556.020.675
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	505.530.057.448	1.759.567.399.232
Doanh thu cho thuê tài sản	161.426.865.884	168.605.466.789
	<u>4.769.950.330.281</u>	<u>11.150.728.886.696</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(8.157.100.000)	(14.739.992.585)
Chiết khấu thương mại	(4.891.016.461)	(1.671.012.601)
Giảm giá hàng bán	-	(87.403.785)
	<u>(13.048.116.461)</u>	<u>(16.498.408.971)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	4.089.945.290.488	9.206.145.015.489
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	505.530.057.448	1.759.567.399.232
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	161.426.865.884	168.518.063.004
	<u>4.756.902.213.820</u>	<u>11.134.230.477.725</u>

32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.886.302.716.552	5.224.442.081.259
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	385.617.657.794	1.523.553.534.915
Giá vốn cho thuê tài sản	162.774.190.167	134.745.907.169
	<u>3.434.694.564.513</u>	<u>6.882.741.523.343</u>

33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	3.225.835.034.637	2.319.581.387.396
Lãi từ thoái vốn công ty con và công ty liên kết	566.483.414.624	1.524.669.195.339
Lãi tiền cho vay	659.824.369.810	726.549.879.658
Lãi mua bán chứng khoán	414.841.460.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	175.577.973.412	361.453.442.261
Lãi do chênh lệch tỷ giá	7.077.514.041	36.317.344.319
Doanh thu hoạt động tài chính khác	78.490.361.352	36.224.032.910
	<u>5.128.130.127.876</u>	<u>5.004.795.281.883</u>

34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.250.770.352.609	2.467.928.757.006
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	559.354.385.383	528.605.952.879
Chi phí lãi vay	327.706.664.781	844.309.872.037
Chi phí phát hành trái phiếu	29.368.587.137	109.733.005.376
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	26.222.372.905	72.844.609.154
Chiết khấu thanh toán cho người mua (Hoàn nhập)/Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	(2.626.472.657)	52.737.772.247
Chi phí khác	50.318.335.475	35.116.228.044
	<u>3.244.008.255.570</u>	<u>4.148.522.226.595</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.

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.333.698.786	537.768.868.402
Chi phí nhân viên	49.493.241.472	5.337.266.824
Chi phí chương trình bán hàng	23.292.359.052	370.964.919.985
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.743.229.538	3.821.578.157
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.064.314.048	26.362.098
Chi phí khác	30.048.213.917	42.212.283.490
	<u>291.975.056.813</u>	<u>960.131.278.956</u>

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 VND	2022 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	847.540.135.684	843.115.373.971
Chi phí nhân viên quản lý	247.977.675.639	47.640.463.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.052.534.873	538.327.123.387
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.585.509.100	9.209.892.949
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	15.186.000.000	-
Thuế, phí và lệ phí	3.262.844.008	2.992.499.817
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.186.530.982	6.290.179.963
Chi phí vật liệu quản lý	601.252.366	2.481.290.170
Chi phí khác	145.833.606.510	86.153.571.965
	<u>1.490.226.089.162</u>	<u>1.536.210.395.675</u>

37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng (*)	1.035.902.481.477	383.319.203.653
Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định	16.517.287.644	9.244.955.796
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	1.269.807.885.843
Khác	22.613.764.354	6.411.969.200
	<u>1.075.033.533.475</u>	<u>1.668.784.014.492</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	275.554.924.889	255.902.548.420
Bị phạt thuế, truy nộp thuế	45.817.664.303	8.810.229.242
Khác	27.368.203.633	37.047.752.694
	<u>348.740.792.825</u>	<u>301.760.530.356</u>

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

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**(a) Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2023 và 2022 là 20%.

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

Biến động gộp của thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2023 VND	2022 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	152.077.405.395	157.628.010.757
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(12.616.064.305.061)	(11.335.537.857.006)
Số dư đầu năm	(12.463.986.899.666)	(11.177.909.846.249)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 38(b))	(1.104.816.315.770)	(1.021.826.971.234)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	44.976.965.283	208.121.832.027
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm	-	(472.371.914.210)
Số dư cuối năm	<u>(13.523.826.250.153)</u>	<u>(12.463.986.899.666)</u>
Trong đó		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	183.870.469.256	152.077.405.395
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>(13.707.696.719.409)</u>	<u>(12.616.064.305.061)</u>

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**(b) Thuế TNDN**

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

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.998.881.691.550	3.982.066.348.032
Thuế tính ở thuế suất 20%	399.776.338.310	796.413.269.606
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	169.508.027.137	168.623.074.794
Chi phí không được khấu trừ	25.080.032.299	3.298.767.395
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	891.343.178.110	630.975.850.172
Sử dụng lỗ tính thuế	(241.536.864.355)	(162.368.876.103)
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	349.930.171.694	426.390.596.465
Chênh lệch (lỗ)/lãi từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	(114.881.878.263)	197.599.074.297
Phần lỗ/(lãi) trong công ty liên kết	30.307.884.948	(724.505.771)
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong năm	-	(253.961.577.169)
Thuế TNDN được miễn giảm	-	(17.096.231)
Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước	3.490.276.772	(5.692.440.019)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>1.513.017.166.652</u>	<u>1.800.536.137.436</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	408.200.850.882	778.709.166.202
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	1.104.816.315.770	1.021.826.971.234
	<u>1.513.017.166.652</u>	<u>1.800.536.137.436</u>

(*) 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.

M.S.D.N. P
* THA

39 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2023	2022
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	11.477.657.923.572	36.377.685.080.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	344.294.171.742	1.356.250.490.268
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.106.459.385.516	1.042.643.771.146
Chi phí nhân công	555.037.713.221	769.889.529.143
Khác	182.996.761.831	213.124.268.480
	<u>13.666.445.955.882</u>	<u>39.759.593.139.365</u>

40 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	4.089.945.290.488	505.530.057.448	161.426.865.884	4.756.902.213.820
Giá vốn	(2.886.302.716.552)	(385.617.657.794)	(162.774.190.167)	(3.434.694.564.513)
Lợi nhuận gộp	<u>1.203.642.573.936</u>	<u>119.912.399.654</u>	<u>(1.347.324.283)</u>	<u>1.322.207.649.307</u>
	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	9.206.145.015.489	1.759.567.399.232	168.518.063.004	11.134.230.477.725
Giá vốn	(5.224.442.081.259)	(1.523.553.534.915)	(134.745.907.169)	(6.882.741.523.343)
Lợi nhuận gộp	<u>3.981.702.934.230</u>	<u>236.013.864.317</u>	<u>33.772.155.835</u>	<u>4.251.488.954.382</u>

40 **BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

41 **THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

	2023	2022
	VND	VND
Thanh toán gốc vay bằng chuyển nhượng trái phiếu	2.346.000.000.000	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	311.158.542.093	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	46.061.999.949	-
Mua công ty con bằng các khoản phải trả	-	10.000.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi nợ	-	32.216.800.000
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần NovaGroup	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Diamond Properties	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Công ty liên kết
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bùi Cao Nhật Quân	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	2023 VND	2022 VND
i) Doanh thu bán hàng		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	-	34.593.768.062
	=	<u><u>34.593.768.062</u></u>
ii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	9.430.960.000
	=	<u><u>9.430.960.000</u></u>
iii) Nhận hỗ trợ tài chính		
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.043.982.919.985	995.404.405.733
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.312.798.572	-
	<u><u>1.045.295.718.557</u></u>	<u><u>995.404.405.733</u></u>

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	2023	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.100.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	211.363.636
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	-	15.755.693
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	-	15.755.693
Ng Teck Yow	Thành viên	-	60.434.783
Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	3.287.238.095	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	591.360.000	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	146.298.435	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	228.556.800	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	1.050.711.965	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	799.085.714	-
Dương Văn Bắc	Giám Đốc Tài chính	1.638.260.870	-

Họ và tên	Chức danh	2022	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	61.290.323
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	1.144.838.710
Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên	-	30.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên	-	120.000.000
Nguyễn Đức Dũng	Thành viên	-	30.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng giám đốc	4.081.980.826	-
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	409.090.909	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	272.727.273	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	2.065.259.901	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	2.896.718.481	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	996.717.273	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	2.363.272.727	-

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

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	24.422.370.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	3.541.365.174	3.541.365.174
	<u>27.963.735.174</u>	<u>27.963.735.174</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	17.572.000.000	300.000.000
	<u>17.572.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Phải thu từ hợp tác đầu tư phát triển dự án		
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	2.003.816.328	191.780.000
Khác		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	392.380.000.000	388.560.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	30.810.086.194	33.815.948.264
	<u>584.193.902.522</u>	<u>581.567.728.264</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Phải thu từ hợp tác đầu tư phát triển dự án		
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	75.400.000.000	-
	<u>151.400.000.000</u>	<u>76.000.000.000</u>

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

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	878.299.200	1.206.748.800
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 24(a))		
Phải trả do nhận hỗ trợ tài chính		
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.039.387.325.718	995.467.405.733
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.312.798.572	-
	<u>2.040.700.124.290</u>	<u>995.467.405.733</u>
Vay (Thuyết minh 25)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	57.640.271.569	57.386.546.869

43 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	31.716.357.977	29.462.522.135
Từ 1 đến 5 năm	8.053.296.750	29.901.476.497
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>39.769.654.727</u>	<u>59.363.998.632</u>

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	63.761.958.545	61.873.454.316
Từ 1 đến 5 năm	139.277.015.470	124.114.806.010
Trên 5 năm	415.455.098.037	448.105.172.194
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>618.494.072.052</u>	<u>634.093.432.520</u>

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
	VND	VND
Chi phí xây dựng dự án	33.806.878.334.411	32.552.672.681.648
Chi mua TSCĐ	2.263.143.049	-
	<u>33.809.141.477.460</u>	<u>32.552.672.681.648</u>

(c) Cam kết khác

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 87/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 12 năm 2023, Công ty cam kết thực hiện cam kết vô điều kiện, không hủy ngang nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận. Trong trường hợp Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận không thực hiện và/hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội theo quy định tại các văn kiện tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận; dùng mọi nguồn lực đảm bảo khả năng hoạt động liên tục, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh lý các tài sản để bổ sung nguồn vốn hoạt động; không giảm tỷ lệ sở hữu vốn trực tiếp và/hoặc gián tiếp tại Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận xuống thấp hơn 75% trong suốt thời gian Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội cấp khoản vay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận; hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận triển khai dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng Đại Dương trong trường hợp thiếu nguồn đầu tư.

44 NỢ TIỀM TÀNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất tại Dự án Lakeview City, Phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (“Dự án Lakeview” hoặc “khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc”) giữa Công ty TNHH Thế kỷ 21, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (“UBND TPHCM”) và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (“CT TPHCM”).

Theo đó, UBND TPHCM ban hành Quyết định số 4777/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2020 (“Quyết định 4777”) phê duyệt phương án giá đất đối với khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc để Tập đoàn thực hiện nghĩa vụ tài chính với thời điểm định giá khu đất tại thời điểm tháng 4 năm 2017, tức thời điểm UBND TPHCM phê duyệt Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 chấp thuận cho Tập đoàn sử dụng khu đất nói trên. Theo Thông báo số 268/TB-CTTPHCM (“Thông báo 268”) và Thông báo số 269/TB-CTTPHCM (“Thông báo 269”) ban hành bởi CT TPHCM cùng ngày 8 tháng 1 năm 2021, tổng số tiền thuê đất và số tiền sử dụng đất mà Tập đoàn phải nộp là 5.175.976.075.423 Đồng.

Theo Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT ngày 20 tháng 2 năm 2008 của UBND TPHCM đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc. Theo đó, Tập đoàn xác định thời điểm định giá khu đất để nộp tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất tại ngày của chủ trương hoán đổi đất năm 2008. Tập đoàn đã gửi Đơn khiếu nại ngày 19 tháng 2 năm 2021 đến UBND TPHCM và CT TPHCM, yêu cầu hủy bỏ Quyết định 4777, Thông báo 268 và Thông báo 269. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các cơ quan Nhà nước đang tiến hành xử lý và rà soát lại.

Tập đoàn chưa đánh giá được khả năng về giảm sút lợi ích kinh tế từ nghĩa vụ tiềm tàng này, và do đó Tập đoàn chưa ghi nhận dự phòng thuế đất và thuế sử dụng đất phải nộp trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

45 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- (a) Nghị quyết số 01/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 1 năm 2024 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi trong phương án phát hành Cổ phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết 87 ngày 7 tháng 7 năm 2021, cụ thể như sau:
- Giá chuyển đổi: 77.000 VND/cổ phiếu, theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 23.012 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh giá chuyển đổi.
 - Tỷ lệ chuyển đổi: 59.771 Cổ phiếu/Trái phiếu.
- (b) Nghị quyết số 02/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 1 năm 2024 phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu của Tập đoàn đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Nghị quyết số 114 liên quan đến gói trái phiếu NVL2123013 do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023.

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

- Ngày phát hành: ngày 28 tháng 9 năm 2021;
 - Ngày đáo hạn: ngày 16 tháng 3 năm 2025;
 - Kỳ hạn trái phiếu: 41 tháng 16 ngày kể từ ngày phát hành;
 - Ngày thanh toán lãi: toàn bộ tổng tiền lãi trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh sẽ được thanh toán vào ngày đáo hạn ngày 16 tháng 3 năm 2025;
 - Thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu sẽ bao gồm kỳ trả lãi tính từ và không bao gồm ngày 28/9/2022 cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo hạn ngày 16 tháng 3 năm 2025.
- (c) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam (“MSB”) trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay, mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

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

- Số tiền cho vay tối đa: 350.000.0000.000 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 hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2024.



Danh Thúy Ngọc
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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