

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

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

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

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

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

## 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<br>(từ ngày 3 tháng 2 năm 2023)                                       |
| Ông Bùi Xuân Huy           | Chủ tịch<br>(cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)                                  |
| Ông Ng Teck Yow            | Thành viên<br>(từ ngày 22 tháng 6 năm 2023)                                    |
| Bà Đỗ Thị Phương Lan       | Thành viên<br>(từ ngày 4 tháng 5 năm 2023<br>cho đến ngày 22 tháng 6 năm 2023) |
| Ông Nguyễn Trần Đăng Phước | Thành viên<br>(từ ngày 4 tháng 5 năm 2023<br>cho đến ngày 22 tháng 6 năm 2023) |
| Ông Bùi Xuân Huy           | Thành viên<br>(từ ngày 3 tháng 2 năm 2023<br>cho đến ngày 23 tháng 3 năm 2023) |
| Bà Hoàng Thu Châu          | Thành viên<br>(cho đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)                               |
| Ông Bùi Thành Nhơn         | Thành viên<br>(từ ngày 2 tháng 2 năm 2023<br>cho đến ngày 3 tháng 2 năm 2023)  |
| Ông Hoàng Đức Hùng         | Thành viên độc lập<br>(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<br>(từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)      |
| Bà Nguyễn Mỹ Hạnh  | Chủ tịch<br>(cho đến ngày 25 tháng 8 năm 2023) |
| Bà Nguyễn Mỹ Hạnh  | Thành viên<br>(từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)    |
| Ông Phạm Tiến Văn  | Thành viên                                     |

#### Ban Tổng Giám đốc

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Ông Ng Teck Yow       | Tổng Giám đốc<br>(từ ngày 17 tháng 3 năm 2023)         |
| Ông Nguyễn Ngọc Huyền | Tổng Giám đốc<br>(cho đến ngày 16 tháng 3 năm 2023)    |
| Bà Dương Thị Thu Thủy | Phó Tổng Giám đốc<br>(cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023) |
| Bà Võ Thị Cao Ly      | Phó Tổng Giám đốc<br>(cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023) |

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

### **THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Ông Bùi Thành Nhơn

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

Ông Ng Teck Yow

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

Ông Nguyễn Ngọc Huyền

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

#### **Trụ sở chính**

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

#### **Chi nhánh**

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

#### **Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính riêng

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

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

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

#### Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

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

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

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

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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



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



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

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
(tiếp theo)

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

  
Đỗ Phương Thủy  
Người lập

  
Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đỗ Phương Thủy  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



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

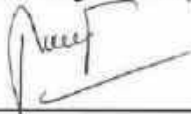
0157  
CÔNG  
TNH  
VC (VIỆ  
T.PH

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

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

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

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

  
 Đỗ Phương Thủy  
 Người lập

  
 Huỳnh Minh Lâm  
 Kế toán trưởng

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


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

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

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

| STT                    | Tên                                                          | Địa điểm               | Hoạt động chính                                  | 31.12.2023     |                          | 31.12.2022     |                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                        |                                                              |                        |                                                  | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % |
| Công ty con gián tiếp: |                                                              |                        |                                                  |                |                          |                |                          |
| 1                      | Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận                       | Tỉnh Bình Thuận        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,85          | 100,00                   | 99,85          | 100,00                   |
| 2                      | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát              | Tỉnh Đồng Nai          | Kinh doanh bất động sản                          | 79,98          | 100,00                   | 79,98          | 100,00                   |
| 3                      | Công ty Cổ phần Hoàn Vũ                                      | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Xây dựng nhà ở                                   | 99,85          | 99,88                    | 99,85          | 99,88                    |
| 4                      | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350           | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,97          | 99,99                    | 99,97          | 99,99                    |
| 5                      | Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 6                      | Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên             | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 7                      | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành             | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 8                      | Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc                           | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 9                      | Công ty Cổ phần Nova Richstar                                | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 10                     | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long                 | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 11                     | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                            | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 12                     | Công ty TNHH Mega Tie                                        | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 98,59          | 99,99                    | 98,59          | 99,99                    |
| 13                     | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây               | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,97          | 99,98                    | 99,97          | 99,98                    |
| 14                     | Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,98          | 99,98                    | 99,98          | 99,98                    |
| 15                     | Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,97          | 99,98                    | 99,97          | 99,98                    |
| 16                     | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 17                     | Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy                                | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | 99,98          | 99,98                    | 99,98          | 99,98                    |
| 18                     | Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa                              | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,80          | 99,98                    | 99,80          | 99,98                    |
| 19                     | Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House                   | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 20                     | Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng                | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 21                     | Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát                       | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,95          | 99,96                    | 99,95          | 99,96                    |
| 22                     | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình            | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,95          | 99,96                    | 99,95          | 99,96                    |
| 23                     | Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington                  | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,95          | 99,97                    | 99,95          | 99,97                    |
| 24                     | Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM                              | TP. Hồ Chí Minh        | Tư vấn đầu tư                                    | 99,85          | 99,90                    | 99,85          | 99,90                    |
| 25                     | Công ty TNHH Merufa-Nova                                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,89          | 99,90                    | 99,89          | 99,90                    |

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

| STT | Tên                                                     | Địa điểm               | Hoạt động chính                                                   | 31.12.2023     |                          | 31.12.2022     |                          |
|-----|---------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|     |                                                         |                        |                                                                   | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % |
|     | <b>Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)</b>               |                        |                                                                   |                |                          |                |                          |
| 26  | Công ty TNHH The Forest City                            | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,88          | 99,90                    | 99,88          | 99,90                    |
| 27  | Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông                      | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,89          | 99,89                    | 99,89          | 99,89                    |
| 28  | Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,67          | 99,69                    | 99,67          | 99,69                    |
| 29  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,56          | 99,59                    | 99,56          | 99,59                    |
| 30  | Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21               | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 98,97          | 98,97                    | 98,97          | 98,97                    |
| 31  | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát       | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,98          | 99,98                    | 99,98          | 99,98                    |
| 32  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 33  | Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn                  | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                         | 96,14          | 96,15                    | 96,14          | 96,15                    |
| 34  | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng               | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                         | 95,79          | 95,80                    | 95,79          | 95,80                    |
| 35  | Công ty TNHH Thành phố Aqua                             | Tỉnh Đồng Nai          | Kinh doanh bất động sản                                           | 69,98          | 70,00                    | 69,98          | 70,00                    |
| 36  | Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa                      | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 69,97          | 99,99                    | 69,97          | 99,99                    |
| 37  | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 38  | Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim              | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 39  | Công ty Cổ phần Nova Holiday                            | TP. Hồ Chí Minh        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                         | 99,98          | 99,98                    | 99,98          | 99,98                    |
| 40  | Công ty Cổ phần Big Ben Holiday                         | TP. Hồ Chí Minh        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                         | 100,00         | 99,99                    | 100,00         | 99,99                    |
| 41  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy   | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 42  | Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp                        | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,98          | 99,99                    | 99,98          | 99,99                    |
| 43  | Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty                          | TP. Hồ Chí Minh        | Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất | 99,98          | 99,98                    | 99,98          | 99,98                    |
| 44  | Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi                            | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 69,75          | 70,00                    | 69,75          | 70,00                    |
| 45  | Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát                      | TP. Hồ Chí Minh        | Hoạt động tư vấn quản lý                                          | 79,98          | 80,00                    | 79,98          | 80,00                    |

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

Mẫu số B 09 – DN

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

| STT | Tên                                                       | Địa điểm               | Hoạt động chính                                                                       | 31.12.2023     |                          | 31.12.2022     |                          |
|-----|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|     |                                                           |                        |                                                                                       | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % |
|     | <b>Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)</b>                 |                        |                                                                                       |                |                          |                |                          |
| 46  | Công ty Cổ phần Nova Final Solution                       | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                                               | 99,98          | 99,98                    |                | 99,98                    |
| 47  | Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh                      | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                                               | 99,39          | 99,41                    | 99,39          | 99,41                    |
| 48  | Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né                    | Tỉnh Bình Thuận        | Xây dựng khu du lịch dã ngoại                                                         | 99,37          | 98,99                    | 99,37          | 98,99                    |
| 49  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                                               | 69,97          | 99,99                    | 69,97          | 99,99                    |
| 50  | Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa                      | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                                               | 99,82          | 99,83                    | 99,82          | 99,83                    |
| 51  | Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                                               | 99,97          | 99,99                    | 99,97          | 99,99                    |
| 52  | Công ty TNHH Du lịch Bình An                              | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                                             | 99,97          | 99,99                    | 99,97          | 99,99                    |
| 53  | Công ty Cổ phần Đức Tân                                   | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                                             | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
| 54  | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trung Dương                | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                                             | 99,50          | 99,50                    | 99,50          | 99,50                    |
| 55  | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn                     | Tỉnh Đồng Nai          | Kinh doanh bất động sản                                                               | -              | -                        | 100,00         | 100,00                   |
| 56  | Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh                            | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 99,99          | 99,99                    | 99,99          | 99,99                    |
|     | <b>Công ty liên kết gián tiếp:</b>                        |                        |                                                                                       |                |                          |                |                          |
| 1   | Công ty TNHH Sài Gòn Gôn                                  | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                                               | 50,00          | 50,00                    | 50,00          | 50,00                    |
| 2   | Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security                         | TP. Hồ Chí Minh        | Hoạt động bảo vệ cá nhân                                                              | 24,00          | 24,00                    | 24,00          | 24,00                    |
| 3   | Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí    | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                                               | 48,98          | 48,98                    | 48,98          | 48,98                    |
| 4   | Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1            | Tỉnh Đồng Nai          | Kinh doanh bất động sản                                                               | 48,89          | 49,00                    | 48,89          | 49,00                    |
| 5   | Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2            | Tỉnh Đồng Nai          | Kinh doanh bất động sản                                                               | 49,00          | 49,00                    | 49,00          | 49,00                    |

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

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

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

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

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

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

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

**2.2 Giả định hoạt động liên tục**

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết đề phương án tái cấu trúc có hiệu lực như trình bày ở Thuyết minh 20. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

**(iii) Bán tài sản**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)****(iv) Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản**

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

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

**(v) Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn**

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

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

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

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

**2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2.7 Các khoản phải thu**

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

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

**2.8 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

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

**2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

**2.11 Tài sản cố định ("TSCĐ")**

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 50 năm |
| Máy móc, thiết bị      | 3 – 20 năm |
| Phương tiện vận tải    | 4 – 8 năm  |
| Thiết bị quản lý       | 3 – 8 năm  |
| Phần mềm, bản quyền    | 3 – 7 năm  |
| TSCĐ khác              | 2 – 3 năm  |

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất 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 Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.12 Thuê hoạt động**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.13 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

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

*Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

*Thanh lý*

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

**2.14 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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

**2.15 Nợ phải trả**

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.16 Vay**

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

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

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

**2.17 Chi phí phải trả**

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

**2.18 Các khoản dự phòng**

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

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

**2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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

**2.20 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

**2.22 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**2.23 Phân chia lợi nhuận**

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

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

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

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

**(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**(c) Thu nhập lãi**

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

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

**(d) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2.25 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.26 Chi phí tài chính**

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

**2.27 Chi phí bán hàng**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.28 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

**2.30 Các bên liên quan**

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

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

**2.31 Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | <b>2023</b><br><b>VND</b> | <b>2022</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tiền mặt                        | 173.823.680               | 38.181.710                |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 315.205.084.169           | 253.148.132.492           |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 100.050.856.774           | 370.048.704.807           |
|                                 | <u>415.429.744.623</u>    | <u>623.235.019.009</u>    |

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

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

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

|                    | <b>2023</b>    |                       | <b>2022</b>    |                       |
|--------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                    | Giá gốc<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá gốc<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | -              | -                     | 54.596.090.321 | 54.596.090.321        |

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TẠI CHÍNH (tiếp theo)

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

(i) Đầu tư vào công ty con

| STT | Tên                                                    | Địa điểm        | Ngành nghề              | 2023           |                          |                    | 2022               |              |                |                          |                    |                    |              |
|-----|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
|     |                                                        |                 |                         | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Giá gốc VND        | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Giá gốc VND        | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1   | Công ty Cổ phần Nova Hospitality                       | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00%        | 100,00%                  | 20.115.508.210.000 | (*)                | -            | 100,00%        | 100,00%                  | 20.115.508.210.000 | (*)                | -            |
| 2   | Công ty TNHH No Va Thảo Điền                           | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 99,99%                   | 7.821.622.500.000  | (*)                | -            | 99,99%         | 99,99%                   | 7.821.622.500.000  | (*)                | -            |
| 3   | Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình                   | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 99,99%                   | 7.550.594.000.000  | (*)                | -            | 99,99%         | 99,99%                   | 7.550.594.000.000  | (*)                | -            |
| 4   | Công ty TNHH Bất động sản Khát Hưng                    | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 97,76%         | 97,76%                   | 6.920.965.000.000  | (*)                | -            | 97,76%         | 97,76%                   | 6.920.965.000.000  | (*)                | -            |
| 5   | Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va                    | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,09%         | 99,97%                   | 5.470.700.000.000  | (*)                | -            | 98,09%         | 99,97%                   | 5.470.700.000.000  | (*)                | -            |
| 6   | Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                      | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 100,00%                  | 3.739.989.500.000  | (*)                | -            | 99,99%         | 100,00%                  | 3.739.989.500.000  | (*)                | -            |
| 7   | Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal           | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00%        | 100,00%                  | 3.527.393.300.000  | (*)                | -            | 100,00%        | 100,00%                  | 3.527.393.300.000  | (*)                | -            |
| 8   | Công ty Cổ phần The Prince Residence                   | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98%         | 99,98%                   | 3.140.839.200.000  | (*)                | -            | 99,98%         | 99,98%                   | 3.140.839.200.000  | (*)                | -            |
| 9   | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity                 | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 99,98%                   | 2.629.500.000.000  | (*)                | -            | 99,98%         | 99,99%                   | 2.629.500.000.000  | (*)                | -            |
| 10  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yển           | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 99,99%                   | 2.204.600.000.000  | (*)                | -            | 99,99%         | 99,99%                   | 2.204.600.000.000  | (*)                | -            |
| 11  | Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley (**)           | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 72,62%         | 72,62%                   | 2.000.000.000.000  | (*)                | -            | 72,62%         | 72,62%                   | 2.000.000.000.000  | (*)                | -            |
| 12  | Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh         | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 100,00%                  | 1.925.665.604.000  | (*)                | -            | 99,99%         | 100,00%                  | 1.925.665.604.000  | (*)                | -            |
| 13  | Công ty TNHH Bất động sản Bạch Hạc                     | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,77%         | 99,77%                   | 1.910.786.560.000  | (*)                | -            | 99,77%         | 99,77%                   | 1.910.786.560.000  | (*)                | -            |
| 14  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00%        | 100,00%                  | 1.632.498.000.000  | (*)                | -            | 100,00%        | 100,00%                  | 1.632.498.000.000  | (*)                | -            |

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

| STT | Tên                                                             | Địa điểm        | Ngành nghề              | 2023           |                          |                 |                    |                   | 2022           |                          |                 |                    |              |
|-----|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|--------------|
|     |                                                                 |                 |                         | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Giá gốc VND     | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND      | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Giá gốc VND     | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 15  | Công ty TNHH Nova Rivergate                                     | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,77%         | 99,77%                   | 938.201.410.000 | (*)                | -                 | 99,77%         | 99,77%                   | 938.201.410.000 | (*)                | -            |
| 16  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,97%         | 99,97%                   | 789.981.000.000 | (*)                | -                 | 99,97%         | 99,97%                   | 789.981.000.000 | (*)                | -            |
| 17  | Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (***)                         | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 42,42%         | 42,42%                   | 732.869.100.000 | (*)                | (171.725.592.391) | 42,42%         | 42,42%                   | 732.869.100.000 | (*)                | -            |
| 18  | Công ty TNHH Nova Saseco                                        | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 99,99%                   | 528.310.550.000 | (*)                | -                 | 99,99%         | 99,99%                   | 528.310.550.000 | (*)                | -            |
| 19  | Công ty TNHH Nova Nam Á                                         | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 92,70%         | 92,70%                   | 374.918.018.977 | (*)                | -                 | 92,70%         | 92,70%                   | 374.918.018.977 | (*)                | -            |
| 20  | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence                         | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90%         | 99,90%                   | 368.707.530.000 | (*)                | -                 | 99,90%         | 99,90%                   | 368.707.530.000 | (*)                | -            |
| 21  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy                | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 51,00%         | 51,00%                   | 290.190.000.000 | (*)                | -                 | 51,00%         | 51,00%                   | 290.190.000.000 | (*)                | -            |
| 22  | Công ty TNHH Nova Segal                                         | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 73,00%         | 73,00%                   | 267.810.000.000 | (*)                | -                 | 73,00%         | 73,00%                   | 267.810.000.000 | (*)                | -            |
| 23  | Công ty TNHH Nova An Phú                                        | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 92,27%         | 92,27%                   | 234.500.000.000 | (*)                | (166.207.034.533) | 92,27%         | 92,27%                   | 234.500.000.000 | (*)                | -            |
| 24  | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega                                   | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,60%         | 98,60%                   | 211.998.000.000 | (*)                | -                 | 98,60%         | 98,60%                   | 211.998.000.000 | (*)                | -            |
| 25  | Công ty Cổ phần Nova Festival                                   | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 94,02%         | 94,02%                   | 173.000.000.000 | (*)                | -                 | 94,02%         | 94,02%                   | 173.000.000.000 | (*)                | -            |
| 26  | Công ty TNHH Nova Property Management                           | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99%         | 99,99%                   | 138.986.100.000 | (*)                | -                 | 99,99%         | 99,99%                   | 138.986.100.000 | (*)                | -            |
| 27  | Công ty TNHH Nova Lucky Palace                                  | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00%        | 100,00%                  | 99.995.000.000  | (*)                | -                 | 100,00%        | 100,00%                  | 99.995.000.000  | (*)                | -            |
| 28  | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm                     | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 51,00%         | 51,00%                   | 51.000.000.000  | (*)                | -                 | 51,00%         | 51,00%                   | 51.000.000.000  | (*)                | -            |
| 29  | Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent                      | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00%        | 100,00%                  | 20.000.000.000  | (*)                | -                 | 100,00%        | 100,00%                  | 20.000.000.000  | (*)                | -            |

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

| STT | Tên                                               | Địa điểm        | Ngành nghề              | 2023           |                          |                |                    | 2022               |                |                          |                |                    |              |
|-----|---------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------|--------------|
|     |                                                   |                 |                         | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Giá gốc VND    | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND       | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Giá gốc VND    | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 30  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh  | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00%        | 100,00%                  | 10.000.000.000 | (*)                | -                  | 100,00%        | 100,00%                  | 10.000.000.000 | (*)                | -            |
| 31  | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (***) | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 0,01%          | 0,01%                    | 510.000.000    | (*)                | -                  | 0,01%          | 0,01%                    | 510.000.000    | (*)                | -            |
|     |                                                   |                 |                         |                |                          |                |                    | (338.932.626.834)  |                |                          |                | 75.817.539.582.977 |              |
|     |                                                   |                 |                         |                |                          |                |                    | 75.817.539.582.977 |                |                          |                | 75.817.539.582.977 |              |

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

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

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

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

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**(ii) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**(iii) Đầu tư vào đơn vị khác**

| STT | Tên công ty                          | Địa điểm        | Ngành nghề              | 2023           |                |                    |              | 2022           |                |                    |              |
|-----|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|----------------|--------------------|--------------|
|     |                                      |                 |                         | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND    | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND    | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1   | Công ty Cổ phần Hồng Ngự City        | Tỉnh Đồng Tháp  | Kinh doanh bất động sản | 15,00          | 15.000.000.000 | (*)                | -            | 15,00          | 15.000.000.000 | (*)                | -            |
| 2   | Công ty Cổ phần Mekong Smart City    | Tỉnh Đồng Tháp  | Kinh doanh bất động sản | 7,96           | 9.000.000.000  | (*)                | -            | 7,98           | 9.000.000.000  | (*)                | -            |
| 3   | Công ty Cổ phần Giáo Dục PTN         | TP. Hồ Chí Minh | Giáo dục                | 9,00           | 450.000.000    | (*)                | -            | 9,00           | 450.000.000    | (*)                | -            |
| 4   | Công ty Cổ phần Nova Education Group | TP. Hồ Chí Minh | Giáo dục                | 9,00           | 450.000.000    | (*)                | -            | 9,00           | 450.000.000    | (*)                | -            |
|     |                                      |                 |                         |                | 24.900.000.000 |                    | -            |                | 24.900.000.000 |                    | -            |

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

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

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

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

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

**7 PHẢI THU KHÁC**

(a) Ngắn hạn

|                                                     | 2023                     |                         | 2022                     |                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                                     | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*) | 1.017.404.295.518        | -                       | 3.817.404.295.518        | -               |
| Phải thu lại hợp tác đầu tư                         | 376.820.563.422          | -                       | 59.094.314.521           | -               |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                         | 53.872.482.000           | -                       | 192.451.397.000          | -               |
| Đặt cọc, ký quỹ                                     | 47.710.979.097           | -                       | 47.495.478.097           | -               |
| Phải thu từ thanh lý hợp đồng                       | 30.810.086.194           | -                       | 33.815.948.266           | -               |
| Tam ứng                                             | 429.253.307              | -                       | 2.741.984.144            | -               |
| Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu                     | 15.650.575               | -                       | 4.625.232.725            | -               |
| Khác                                                | 42.508.658.978           | (15.000.000.000)        | 40.138.889.661           | -               |
|                                                     | <u>1.569.571.969.091</u> | <u>(15.000.000.000)</u> | <u>4.197.767.540.932</u> | <u>-</u>        |

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

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

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

**7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

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

|                                             | 2023<br>VND     | 2022<br>VND       |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Light City | 960.000.000.000 | 960.000.000.000   |
| Ông Lê Thanh Liêm                           | -               | 2.500.000.000.000 |

**(b) Dài hạn**

|                                     | 2023                     |                    | 2022                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|                                     | Giá trị<br>VND           | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND           | Dự<br>phòng<br>VND |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*) | 7.673.600.000.000        | -                  | 9.429.300.000.000        | -                  |
| Khác                                | 18.495.985.784           | -                  | 18.705.657.784           | -                  |
|                                     | <u>7.692.095.985.784</u> | <u>-</u>           | <u>9.448.005.657.784</u> | <u>-</u>           |

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

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

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

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

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

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

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

**8 HÀNG TỒN KHO**

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

**8 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 Đồng. Theo Thỏa thuận hợp tác Số 819/NVLG-SVC /2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại số 104, Đường Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty vẫn đang tiếp tục thoả thuận với Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để hoàn tất việc chuyển nhượng.

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

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

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

**9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****(a) Ngắn hạn**

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

**(b) Dài hạn**

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

**10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH (“TSCĐ”)**

**(a) TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

**(b) TSCĐ vô hình**

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

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

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

**11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ**

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

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

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

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

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

**13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

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

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

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

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

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

**14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

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

**15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

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

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

**18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

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

**19 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

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

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

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

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

**19 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)****(b) Dài hạn**

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

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

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

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

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

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**20 VAY**

**(a) Vay ngắn hạn**

|                                          | Tại ngày<br>1.1.2023<br>VND | Nhận tiền vay<br>VND | Chênh lệch tỷ giá<br>VND | Vay dài hạn<br>đến hạn trả<br>VND | Phân loại lại<br>VND | Trả nợ vay/<br>phần bổ chi phí<br>phát hành trái phiếu<br>VND | Tại ngày<br>31.12.2023<br>VND |
|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Phát hành trái phiếu (**)                | 14.513.023.400.000          | -                    | -                        | 3.928.000.000.000                 | (2.751.632.066.970)  | (1.258.731.990.766)                                           | 14.430.659.342.264            |
| Vay bên thứ ba (**)                      | 2.481.195.535.830           | -                    | 130.589.400.000          | 3.396.732.364.170                 | -                    | (355.238.100.000)                                             | 5.653.279.200.000             |
| Vay ngân hàng (***)                      | 895.026.818.318             | -                    | 18.891.707.064           | 794.379.998.644                   | -                    | (907.796.369.674)                                             | 800.502.154.352               |
| Vay bên liên quan<br>(Thuyết minh 34(b)) | -                           | 23.140.000.000       | -                        | -                                 | -                    | (23.140.000.000)                                              | -                             |
| Chi phí phát hành trái<br>phiếu          | (62.369.400.538)            | -                    | -                        | (102.518.507.775)                 | -                    | 70.267.821.877                                                | (94.620.086.436)              |
|                                          | 17.826.876.363.610          | 23.140.000.000       | 149.481.107.064          | 8.016.593.855.039                 | (2.751.632.066.970)  | (2.474.638.638.563)                                           | 20.789.820.610.180            |

**(b) Vay dài hạn**

|                                          | Tại ngày<br>1.1.2023<br>VND | Nhận tiền vay<br>VND | Chênh lệch tỷ giá<br>VND | Vay dài hạn<br>đến hạn trả<br>VND | Phân loại lại<br>VND | Trả nợ vay/<br>phần bổ chi phí<br>phát hành trái phiếu<br>VND | Tại ngày<br>31.12.2023<br>VND |
|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Phát hành trái phiếu (**)                | 15.109.778.000.000          | -                    | 206.034.000.000          | (3.928.000.000.000)               | 2.751.632.066.970    | (2.429.754.707.851)                                           | 11.709.689.359.119            |
| Vay bên thứ ba (**)                      | 5.086.317.354.170           | -                    | 68.655.000.000           | (3.396.732.364.170)               | -                    | -                                                             | 1.758.240.000.000             |
| Vay ngân hàng (***)                      | 4.722.500.004.746           | -                    | 21.488.571.606           | (794.379.998.644)                 | -                    | (2.239.700.000.000)                                           | 1.709.908.577.708             |
| Vay bên liên quan<br>(Thuyết minh 34(b)) | -                           | 432.000.000.000      | -                        | -                                 | -                    | -                                                             | 432.000.000.000               |
| Chi phí phát hành trái<br>phiếu          | (427.564.626.026)           | -                    | -                        | 102.518.507.775                   | -                    | 174.719.387.007                                               | (150.326.731.244)             |
|                                          | 24.491.030.742.890          | 432.000.000.000      | 296.177.571.606          | (8.016.593.855.039)               | 2.751.632.066.970    | (4.494.735.320.844)                                           | 15.459.511.205.583            |

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty (Thuyết minh 21) và các bên bảo đảm. Hiện tại, Công ty đã nhận được thư cho phép hoãn thanh toán có điều kiện cho các sự kiện vi phạm trong thời gian từ ngày thỏa thuận trên thư đến ngày đáo hạn của khoản vay và Công ty đang trong quá trình giải chấp và bán cổ phiếu và tài sản để các điều khoản trong thư còn hiệu lực. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thanh toán tổng cộng 93.651.000.000 Đồng dư nợ gốc của khoản vay này.
- (iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng vốn vào một công ty con phục vụ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21).
- (iv) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để thanh toán chi phí khoản vay, tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21); khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu và tài khoản liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Ngày 27 tháng 9 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký Thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý một số điều khoản gia hạn thanh toán các khoản gốc và lãi. Theo đó khi hợp đồng điều chỉnh được ký kết, Bên Cho Vay sẽ đồng ý gia hạn khoản gốc thêm mười hai (12) tháng so với lịch trả gốc ban đầu, kỳ thanh toán gốc đầu tiên dự kiến vào tháng 11 năm 2025.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 13,5%/năm và không có tài sản đảm bảo. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thanh toán tổng cộng 59.495.090.758 Đồng dư nợ gốc của các khoản vay này.

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Công ty. Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ (Thuyết minh 10).

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

**20 VAY (tiếp theo)**

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

- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 350.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam), có thời hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất cho vay cơ sở xác định bằng cách tham khảo mức lãi suất Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) công bố cộng (+) 2,3%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 21). Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã tắt toán toàn bộ khoản vay này.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng Đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại một công ty con và quyền sử dụng đất của một dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 10); toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án, tài sản gắn liền với đất đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai của dự án tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án.

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

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

**(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

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

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

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

**(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

**22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

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

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

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

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

**24 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

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

**25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

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

**26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

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

**28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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

**29 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

**30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)**

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

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

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

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

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

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

**31 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

**32 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

|                     | 2023                                                                                                                |                                                       |                         |                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                     | Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý<br>doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự<br>án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác<br>VND | Chuyển nhượng hợp đồng<br>mua bán bất động sản<br>VND | Cho thuê tài sản<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
| Doanh thu thuần     | 203.618.046.284                                                                                                     | 8.892.886.340                                         | 9.495.728.365           | 222.006.658.989   |
| Giá vốn             | (172.857.668.114)                                                                                                   | (10.731.700.000)                                      | (8.130.408.179)         | (191.719.776.293) |
| Lợi nhuận/ (lỗ) gộp | 30.760.378.170                                                                                                      | (1.838.813.660)                                       | 1.365.318.186           | 30.286.882.696    |
|                     |                                                                                                                     |                                                       |                         |                   |
|                     | 2022                                                                                                                |                                                       |                         |                   |
|                     | Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý<br>doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự<br>án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác<br>VND | Chuyển nhượng hợp đồng<br>mua bán bất động sản<br>VND | Cho thuê tài sản<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
| Doanh thu thuần     | 1.030.853.121.437                                                                                                   | -                                                     | 8.832.356.751           | 1.039.685.478.188 |
| Giá vốn             | (851.597.400.570)                                                                                                   | -                                                     | (6.092.808.181)         | (857.690.208.751) |
| Lợi nhuận gộp       | 179.255.720.867                                                                                                     | -                                                     | 2.739.548.570           | 181.995.269.437   |

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

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

|                                                                  | 2023<br>VND | 2022<br>VND    |
|------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi | -           | 32.216.800.000 |

**34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

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

## (a) Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

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

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

## (b) Sổ dự cuối năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

|                                          | 2023<br>VND          | 2022<br>VND           |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Dưới 1 năm                               | 8.143.608.000        | 9.772.329.600         |
| Từ 1 đến 5 năm                           | -                    | 8.143.608.000         |
| Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu | <u>8.143.608.000</u> | <u>17.915.937.600</u> |

**(ii) Công ty là bên cho thuê**

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

|                                        | 2023<br>VND           | 2022<br>VND           |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dưới 1 năm                             | 7.177.857.878         | 3.793.501.601         |
| Từ 1 đến 5 năm                         | 12.110.329.099        | 5.488.420.944         |
| Trên 5 năm                             | 53.555.656.885        | 53.397.762.101        |
| Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu | <u>72.843.843.642</u> | <u>62.679.684.646</u> |

**(b) Cam kết vốn**

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

|                        | 2023<br>VND            | 2022<br>VND            |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí xây dựng dự án | <u>131.297.807.647</u> | <u>131.707.149.015</u> |



**35 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)****(c) Các cam kết khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

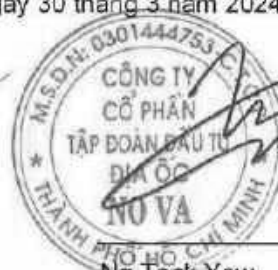
Nghĩa vụ thanh toán này sẽ hết hiệu lực khi thuộc một trong các trường hợp sau, theo các hồ sơ, chứng từ thực tế:

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

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

Đỗ Phương Thủy  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



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