

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 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 soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN/HN)	12

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy Chứng nhận

**Đăng ký Doanh nghiệp** Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 68 ngày 8 tháng 2 năm 2023.

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023) Thành viên (từ ngày 2 tháng 2 năm 2023 đến ngày 3 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023) Thành viên (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023 đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên (từ ngày 16 tháng 8 năm 2023)
	Ông Ng Teck Yow	Thành viên (từ ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Bà Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>	Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch (đến ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 3 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 16 tháng 3 năm 2023)
	Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 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  
(đến ngày 7 tháng 2 năm 2023)

**Trụ sở chính**

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

**Chi nhánh**

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

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

### Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 6 đến trang 91. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ng. Teck Yow  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023



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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 29 tháng 8 năm 2023. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 91.

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

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

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

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

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

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



### Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho thấy Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ thuần là 1.094.326.310.093 Đồng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như ảnh hưởng đáng kể của thị trường bất động sản và thanh khoản trái phiếu đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Giả định về hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc lại các khoản nợ vay và trái phiếu sắp đáo hạn, cũng như thực hiện các giải pháp khác tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh 2.2. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 2.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

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



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

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM14263  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>198.376.122.922.216</b>	<b>198.114.675.000.040</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.035.618.643.443	8.600.170.523.502
111	Tiền		844.475.894.132	2.995.981.999.775
112	Các khoản tương đương tiền		3.191.142.749.311	5.604.188.523.727
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>51.116.258.055</b>	<b>326.704.693.300</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	51.116.258.055	326.704.693.300
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>53.503.523.273.401</b>	<b>52.345.590.760.029</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.914.499.369.283	2.939.651.051.997
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	7.700.526.188.632	8.050.596.939.825
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	4.478.688.355.753	4.466.826.766.847
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	38.420.259.005.511	36.898.965.647.138
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9(a)	(10.449.645.778)	(10.449.645.778)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	10(a)	<b>138.854.034.579.050</b>	<b>134.955.711.974.239</b>
141	Hàng tồn kho		139.014.980.007.950	134.957.802.212.263
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(160.945.428.900)	(2.090.238.024)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.931.830.168.267</b>	<b>1.886.497.048.970</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	352.641.726.877	282.520.835.553
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	19(a)	1.298.651.964.245	1.340.790.392.817
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19(a)	280.536.477.145	263.185.820.600

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 91 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



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

Mẫu số B 01a – DN/HN

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>58.443.806.554.115</b>	<b>59.620.201.167.981</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>43.316.593.654.971</b>	<b>44.081.959.918.122</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	98.000.000.000	98.000.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	43.218.699.084.479	43.984.065.347.630
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9(b)	(105.429.508)	(105.429.508)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>3.860.778.140.925</b>	<b>3.936.964.957.063</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12	3.786.034.495.581	3.853.811.931.218
222	Nguyên giá		4.161.495.642.107	4.161.585.870.808
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(375.461.146.526)	(307.773.939.590)
227	Tài sản cố định vô hình	13	74.743.645.344	83.153.025.845
228	Nguyên giá		166.361.764.022	166.361.764.022
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.618.118.678)	(83.208.738.177)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>3.090.199.087.848</b>	<b>3.140.889.237.220</b>
231	Nguyên giá		3.525.532.005.085	3.539.298.440.844
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(435.332.917.237)	(398.409.203.624)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>569.210.248.113</b>	<b>572.958.830.480</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10(b)	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	387.212.187.718	390.960.770.085
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.619.905.264.986</b>	<b>1.615.915.212.089</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	1.586.065.514.986	1.582.075.462.089
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	33.839.750.000	33.839.750.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.987.120.157.272</b>	<b>6.271.513.013.007</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	1.709.980.917.972	1.575.118.212.493
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36(a)	156.591.912.023	152.077.405.395
269	Lợi thế thương mại	16	4.120.547.327.277	4.544.317.395.119
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>256.819.929.476.331</b>	<b>257.734.876.168.021</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 91 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>213.096.525.906.259</b>	<b>212.917.145.787.856</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>73.857.726.750.797</b>	<b>78.174.120.549.026</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	10.372.735.875.982	10.541.134.728.752
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	17.154.953.161.157	15.962.589.533.396
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	929.437.551.519	836.356.436.163
314	Phải trả người lao động	20	8.701.212.660	6.515.581.060
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21(a)	9.637.436.971.153	8.300.430.613.154
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		11.001.303.000	435.435.329
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	11.201.501.658.024	13.315.137.416.630
320	Vay ngắn hạn	23(a)	24.536.619.823.823	29.202.383.656.301
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	504.486.130	4.302.440.892
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>139.238.799.155.462</b>	<b>134.743.025.238.830</b>
333	Chi phí phải trả dài hạn	21(b)	580.355.513.655	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		12.972.995.580	12.968.787.945
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	88.153.317.327.784	86.214.819.255.246
338	Vay dài hạn	23(b)	37.052.751.064.637	35.666.512.929.989
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36(a)	13.197.086.677.698	12.616.064.305.061
342	Dự phòng phải trả dài hạn	24	242.315.576.108	232.659.960.589
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>43.723.403.570.072</b>	<b>44.817.730.380.165</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>43.723.403.570.072</b>	<b>44.817.730.380.165</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	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	26	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	11.876.600.930.477	12.888.775.711.396
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của các năm trước		12.888.775.711.396	10.707.524.273.613
421b	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối kỳ/năm nay		(1.012.174.780.919)	2.181.251.437.783
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	7.294.155.334.969	7.376.307.364.143
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>256.819.929.476.331</b>	<b>257.734.876.168.021</b>

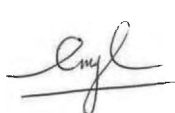

Danh Thúy Ngọc  
Người lập


Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởngNg Teck Yow  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 91 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

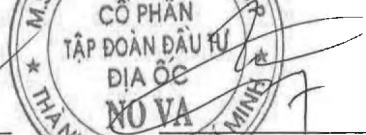
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.666.232.166.087	4.628.463.566.794
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(8.157.100.000)	(13.874.413.247)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.658.075.066.087	4.614.589.153.547
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.181.173.358.322)	(2.767.384.281.449)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	476.901.707.765	1.847.204.872.098
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.685.902.522.518	2.531.692.306.416
22	Chi phí tài chính	(1.705.184.766.801)	(2.063.487.143.340)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(358.300.268.853)	(432.319.032.789)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	3.990.052.897	(1.138.325.844)
25	Chi phí bán hàng	(80.727.141.797)	(385.198.702.980)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(751.632.667.465)	(756.647.967.920)
30	(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(370.750.292.883)	1.172.425.038.430
31	Thu nhập khác	26.713.213.540	1.561.417.120.650
32	Chi phí khác	(32.736.691.462)	(92.944.090.401)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(6.023.477.922)	1.468.473.030.249
50	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(376.773.770.805)	2.640.898.068.679
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(141.044.673.279)	(351.600.922.812)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(576.507.866.009)	(471.414.660.448)
60	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN	(1.094.326.310.093)	1.817.882.485.419
<b>Phân bổ cho:</b>			
61	Cổ đông của Công ty	(1.011.995.295.720)	1.828.029.068.501
62	Cổ đông không kiểm soát	(82.331.014.373)	(10.146.583.082)
70	(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	27(a)	942
71	(Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	27(b)	942

  
Danh Thúy Ngọc  
Người lập

  
Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



  
Ngô Teck Yow  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 91 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	(376.773.770.805)	2.640.898.068.679
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	545.209.768.309	(760.206.695.599)
03	Các khoản dự phòng	166.461.458.549	2.796.319.331
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	31.462.823.381	294.140.883.977
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(350.814.408.376)	(1.470.307.825.193)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	384.219.579.479	479.813.306.039
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>399.765.450.537</b>	<b>1.187.134.057.234</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(292.050.290.196)	(5.367.745.107.840)
10	Tăng hàng tồn kho	(901.017.223.196)	(3.578.169.458.568)
11	Tăng các khoản phải trả	1.394.400.307.741	15.266.044.485.527
12	Tăng chi phí trả trước	(204.983.596.803)	(364.478.500.602)
14	Tiền lãi vay đã trả	(2.042.800.002.698)	(3.193.433.746.426)
15	Thuế TNDN đã nộp	(32.953.478.301)	(566.647.729.304)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(1.679.638.832.916)</b>	<b>3.382.704.000.021</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(2.598.181.818)	(175.326.751.435)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	29.903.087.450	113.793.027.012
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	(559.340.354.398)	(3.289.347.491.454)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	823.067.200.737	6.914.551.798.726
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(16.148.284.483.512)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.960.000.000	3.141.675.801.554
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	267.653.256.559	183.515.512.217
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>582.645.008.530</b>	<b>(9.259.422.586.892)</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 91 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	-	242.042.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	514.446.780.333	18.572.389.982.426
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(3.982.004.864.175)	(13.182.185.829.071)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(1.041.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	<u>(3.467.558.083.842)</u>	<u>5.632.245.112.355</u>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	<u>(4.564.551.908.228)</u>	<u>(244.473.474.516)</u>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	8.600.170.523.502	17.249.156.145.556
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	28.169	70.230.063
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	<u>4.035.618.643.443</u>	<u>17.004.752.901.103</u>

Các thông tin liên quan đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh 38.



Danh Thúy Ngọc  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 91 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 68 ngày 8 tháng 2 năm 2023. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ kế toán giữa niên độ đối với báo cáo tài chính giữa niên độ không chịu ảnh hưởng bởi tính thời vụ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có 1.287 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.404 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 87 công ty con và 7 công ty liên kết. Chi tiết được trình bày như sau:



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,98	100,00
8	Công ty TNHH Nova Sages	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
9	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
13	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
14	Công ty TNHH Nova Sasco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
15	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	100,00	99,96	100,00
17	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
19	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
20	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
21	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
22	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
23	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
25	Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
26	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
27	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
28	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
29	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,95	99,99
30	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
31	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
32	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
34	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
35	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
36	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
37	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
38	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
39	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
40	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
41	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
42	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
43	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
44	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
45	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
46	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
47	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
48	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
49	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
50	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
51	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
52	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
53	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
54	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
55	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
56	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
57	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
58	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
59	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
60	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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
61	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
62	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
63	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
64	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
65	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
66	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
67	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
68	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
69	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
70	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
71	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
72	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
73	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
74	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
75	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
76	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
77	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
78	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,97	100,00
79	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
80	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
81	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
82	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng nhà để ở	99,87	99,89	99,87	99,89
83	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
84	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
85	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
86	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	72,62	72,62
87	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	100,00	99,99	100,00

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>II - Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	49,99	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
5	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00



## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

### 2.2 Giá định hoạt động liên tục

Sự tác động kết hợp của thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả, các hạn chế về khả năng huy động vốn trên thị trường tài chính đã gia tăng áp lực thanh khoản trong ngắn hạn cho Tập đoàn từ cuối năm 2022 cho đến thời điểm hiện tại. Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ thuần là 1.094.326.310.093 Đồng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023. Ngoài ra, tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như được trình bày tại Thuyết minh 23. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc các khoản nợ phải trả, cũng như tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần.

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

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

Như trình bày tại Thuyết minh 3, tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đang có 2.121 tỷ Đồng đang bị giới hạn sử dụng bởi ngân hàng cho vay. Số tiền này sẽ được giải phóng nếu được sử dụng đúng mục đích của các dự án do ngân hàng quản lý. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã đạt được thỏa thuận với các ngân hàng về việc giải chấp số tiền 265 tỷ Đồng. Số tiền còn lại đang trong quá trình thảo luận và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được thỏa thuận với các ngân hàng còn lại.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Tập đoàn là 61.589.370.888.460 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 64.868.896.586.290 Đồng) (Thuyết minh 23). Từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán được 611 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Số dư nợ còn lại Tập đoàn đang tiến hành đàm phán với các chủ nợ để tiến hành gia hạn hoặc sẽ thanh toán một phần bằng cách thu hồi các khoản đầu tư và thanh lý tài sản đảm bảo. Một số chủ nợ đã đồng ý việc gia hạn thời gian đáo hạn các khoản nợ hoặc nhận thanh toán bằng tài sản khác theo tinh thần của 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. Chi tiết các khoản thanh toán và gia hạn nợ vay và trái phiếu như sau:

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

- Dallas Vietnam Gamma Limited nhận hoán đổi nợ vay bằng một phần vốn góp/cổ phần của hai công ty con của Tập đoàn;
- Lô trái phiếu NVLH2124002 với số tiền 250 tỷ Đồng (Thuyết minh 23), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 1 năm đến ngày 10 tháng 3 năm 2025;
- Lô trái phiếu NVLH2224006 với số tiền 1.500 tỷ Đồng (Thuyết minh 23), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn được gia hạn thêm 2 năm, đến ngày 15 tháng 3 năm 2026;
- Lô trái phiếu NVLH2123010 với số tiền 864 tỷ Đồng (Thuyết minh 23), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 21 tháng, đến ngày 17 tháng 3 năm 2025;
- Lô trái phiếu NVLH2123012 với số tiền 1.300 tỷ Đồng (Thuyết minh 23), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 2 năm đến ngày 20 tháng 7 năm 2025;
- Lô trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành 7.000 tỷ Đồng (Thuyết minh 23), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 12 tháng, đáo hạn sớm nhất vào tháng 6 năm 2024;
- Đối sản phẩm bất động sản đối với các khoản vay và phát hành trái phiếu. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đã hoán thành việc hoán đổi dư nợ trái phiếu với số tiền là 48.063.400.000 Đồng bằng bất động sản.

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

**(iii) Các bên cho vay còn lại sẽ không thực hiện quyền của mình theo điều khoản vi phạm chéo.**

Khi xảy ra sự kiện vi phạm, các bên cho vay còn lại không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

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

Tập đoàn đã ký thỏa thuận với các bên về việc đề xuất tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm kể từ ngày đến hạn đối với số dư phải trả ngắn hạn khác.

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

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà.

**(vi) Bán tài sản**

Tập đoàn sẽ bán tài sản với số tiền dự kiến là 499 tỷ Đồng để thanh toán các khoản nợ đến hạn trả trong khoảng thời gian quy định theo điều khoản hợp đồng.

**(vii) Tái cấu trúc doanh nghiệp**

Tập đoàn tiếp tục quá trình tái cơ cấu toàn diện, với sự tư vấn của các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp, nhằm giúp Tập đoàn cải thiện sức khỏe tài chính và tập trung hơn vào mảng kinh doanh cốt lõi. Kết quả của việc tái cấu trúc doanh nghiệp được Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng sẽ giảm các tài sản sinh lợi thấp để tập trung nguồn lực phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản mà Tập đoàn có lợi thế kinh doanh.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.3 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

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

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

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

(ix) Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn

Tập đoàn nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty Cổ phần NovaGroup, cổ đông lớn của Công ty, cam kết tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để góp phần giúp Công ty và các công ty con của 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Sau một loạt quyết sách của Chính phủ, sự đồng hành và nỗ lực của các bên vì mục tiêu hồi phục, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững, trong sáu tháng đầu năm 2023, một loạt dự án trọng điểm của Công ty được tiếp tục triển khai thi công hoàn thiện. Việc tái khởi động các dự án sẽ giúp Tập đoàn tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục.

**2.3 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

***Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

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

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

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

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

***Công ty liên kết và công ty liên doanh***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.9 Các khoản phải thu**

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

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

**2.10 Hàng tồn kho**

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

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

**2.10 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

**2.11 Đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.12 Cho vay

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

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

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

### 2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

### 2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	4 – 10 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	2 – 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
TSCĐ khác	2 – 5 năm

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.15 Thuê hoạt động**

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

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

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

*Khấu hao*

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

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

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

*Thanh lý*

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

**2.17 Chi phí trả trước**

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) hoặc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ghi nhận là chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

**2.19 Vay**

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

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

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

**2.20 Chi phí phải trả**

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

**2.21 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**2.22 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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

**2.23 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.24 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

**2.25 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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



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

### **2.26 Phân chia lợi nhuận**

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

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

Tập đoàn trích lập quỹ sau:

#### **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

### **2.27 Ghi nhận doanh thu**

#### **(a) Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

**2.27 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**(c) Thu nhập lãi**

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

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

**(d) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2.28 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

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

**2.30 Chi phí tài chính**

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

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

**2.31 Chi phí bán hàng**

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

**2.32 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**2.33 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

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

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

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

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

**2.34 Các bên liên quan**

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.35 Báo cáo bộ phận**

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

**2.36 Ước tính kế toán trọng yếu**

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

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

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Tiền mặt	4.244.115.829	2.791.554.990
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	840.231.778.303	2.993.190.444.785
Các khoản tương đương tiền (*)	3.191.142.749.311	5.604.188.523.727
	<u>4.035.618.643.443</u>	<u>8.600.170.523.502</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,0%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 2,5%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 779 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 577 tỷ Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 2.121 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.537 tỷ Đồng).

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	47.321.558.055	47.321.558.055	322.865.380.550	322.865.380.550
Trái phiếu (**)	3.794.700.000	3.794.700.000	3.839.312.750	3.839.312.750
	<u>51.116.258.055</u>	<u>51.116.258.055</u>	<u>326.704.693.300</u>	<u>326.704.693.300</u>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5,1%/năm đến 10,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,6%/năm đến 9,5%/năm).

(\*\*) Đây là các khoản đầu tư trái phiếu đến hạn trong năm 2023, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 10,3%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,3%/năm đến 10,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 11 tỷ Đồng (31 tháng 12 năm 2022: 144 tỷ Đồng); tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 15 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42.5 tỷ Đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

	30.6.2023			31.12.2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	1.586.065.514.986	(*)	-	1.582.075.462.089	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2023			31.12.2022		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	584.853.229.015	(*)	-	584.441.406.028	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	387.263.484.557	(*)	-	387.289.004.199	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	369.350.116.072	(*)	-	369.353.342.576	(*)	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gốm	Kinh doanh bất động sản	157.423.802.446	(*)	-	156.571.163.438	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh bất động sản	83.945.588.094	(*)	-	81.177.119.871	(*)	-
Công ty Cổ phần Hưng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.429.805.941	(*)	-	2.418.532.876	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	799.488.861	(*)	-	824.893.101	(*)	-
		1.586.065.514.986		-	1.582.075.462.089		-

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.582.075.462.089	1.584.535.735.532
Đầu tư thêm trong kỳ/năm	-	4.606.000.000
Lãi từ các công ty liên kết	3.990.052.897	3.622.528.857
Thanh lý khoản đầu tư trong kỳ/năm	-	(8.288.802.300)
Cổ tức nhận được	-	(2.400.000.000)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.586.065.514.986</u>	<u>1.582.075.462.089</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30.6.2023			31.12.2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	33.839.750.000	(*)	-	33.839.750.000	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2023			31.12.2022		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15.000.000.000	(*)	-	15.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	9.000.000.000	(*)	-	9.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	-	7.939.750.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	-	1.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục	450.000.000	(*)	-	450.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	450.000.000	(*)	-	450.000.000	(*)	-
		33.839.750.000		-	33.839.750.000		-

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên thứ ba (*)	2.384.310.373.140	2.405.974.086.586
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	27.963.735.174	27.963.735.174
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba	502.225.260.969	505.713.230.237
	<u>2.914.499.369.283</u>	<u>2.939.651.051.997</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.635.645.778 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9(a).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm 10% hoặc hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.570.028.586.907	3.595.277.072.573
Công ty Cổ phần Nova E&C	971.073.824.186	979.372.955.801
Công ty Cổ phần Nova Evergreen	554.431.485.870	634.417.767.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.182.845.867	323.182.845.867
Khác	2.281.809.445.802	2.518.346.298.221
	<u>7.700.526.188.632</u>	<u>8.050.596.939.825</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư này thể hiện các chi phí đất và lệ phí liên quan được ứng trước để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	4.461.116.355.753	4.466.526.766.847
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	17.572.000.000	300.000.000
	<u>4.478.688.355.753</u>	<u>4.466.826.766.847</u>

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

(b) Dài hạn

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	<u>98.000.000.000</u>	<u>98.000.000.000</u>

Đây là khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 13%/năm đến 13,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 13%/năm đến 13,2%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 36 tháng đến 120 tháng.

## 8 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	16.753.745.295.518	-	19.794.705.295.518	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.947.207.446.575	-	1.447.207.446.575	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án	4.087.670.000.000	-	3.019.380.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	3.532.431.296.159	-	3.538.041.296.159	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.893.042.206.730	-	2.037.554.937.594	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	2.308.212.550.000	-	2.308.212.550.000	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.133.927.479.452	-	1.108.845.739.178	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.471	-	1.046.782.316.586	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	824.937.991.747	-	783.180.704.076	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	388.560.000.000	-	388.560.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	374.215.881.603	-	375.409.504.593	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	77.549.259.192	-	77.549.259.192	-
Phải thu khác	1.045.218.950.064	-	973.536.597.667	-
	<u>38.420.259.005.511</u>	-	<u>36.898.965.647.138</u>	-

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

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	37.832.622.188.425	-	36.241.997.918.874	-
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	587.636.817.086	-	656.967.728.264	-
	<u>38.420.259.005.511</u>	-	<u>36.898.965.647.138</u>	-

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

(\*\*) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn với số tiền 645.444.132.075 Đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó số tiền 388.560.000.000 Đồng. Trong năm 2019, Tập đoàn đã thu hồi số tiền 645.444.132.075 Đồng.

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

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	38.615.831.000.000	-	39.613.376.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	870.872.556.172	-	638.843.220.549	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở Kế hoạch Đầu tư (**)	198.834.485.468	-	198.550.852.242	-
Đặt cọc, ký quỹ khác	168.865.969.508	(105.429.508)	168.815.029.508	(105.429.508)
Phải thu khác	94.029.809.331	-	94.214.981.331	-
	<u>43.218.699.084.479</u>	<u>(105.429.508)</u>	<u>43.984.065.347.630</u>	<u>(105.429.508)</u>

(\*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(\*\*) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

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

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	43.072.699.084.479	(105.429.508)	43.908.065.347.630	(105.429.508)
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	146.000.000.000	-	76.000.000.000	-
	<u>43.218.699.084.479</u>	<u>(105.429.508)</u>	<u>43.984.065.347.630</u>	<u>(105.429.508)</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 105.429.508 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9(b).

9 NỢ KHÓ ĐÒI

(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30.6.2023			31.12.2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán</b>						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	10.263.645.778	-	10.263.645.778
Công ty TNHH Thịnh Vượng Decor	372.000.000	186.000.000	186.000.000	372.000.000	186.000.000	186.000.000
	<u>10.635.645.778</u>	<u>186.000.000</u>	<u>10.449.645.778</u>	<u>10.635.645.778</u>	<u>186.000.000</u>	<u>10.449.645.778</u>

(b) Phải thu dài hạn khác

	30.6.2023			31.12.2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu dài hạn khác quá hạn thanh toán</b>						
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hưng Hiệp Phát	105.429.508	-	105.429.508	105.429.508	-	105.429.508
	<u>105.429.508</u>	<u>-</u>	<u>105.429.508</u>	<u>105.429.508</u>	<u>-</u>	<u>105.429.508</u>

## 10 HÀNG TỒN KHO

## (a) Hàng tồn kho

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	127.801.561.095.234	(158.855.190.876)	123.025.421.807.514	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	11.102.577.142.888	(2.090.238.024)	11.810.902.186.085	(2.090.238.024)
Hàng hóa bất động sản	94.011.500.000	-	104.743.200.000	-
Hàng hóa khác	16.830.269.828	-	16.735.018.664	-
	<u>139.014.980.007.950</u>	<u>(160.945.428.900)</u>	<u>134.957.802.212.263</u>	<u>(2.090.238.024)</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(2.090.238.024)	(3.001.730.408)
Tăng dự phòng	(158.855.190.876)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	911.492.384
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(160.945.428.900)</u>	<u>(2.090.238.024)</u>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 Đồng. Theo Thỏa thuận hợp tác số 19/NVLG-SVC /2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại số 104 Phố Quang, phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty vẫn đang tiếp tục thỏa thuận với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng dự án đã được xây dựng hoàn thành tuân thủ qui định của pháp luật và đã bàn giao nhà cho khách hàng, nên tin tưởng việc chuyển nhượng sẽ được phê duyệt.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 59.386 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57.675 tỷ Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 3.023 tỷ Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6.106 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,8%/năm đến 16,5%/năm (2022: từ 3,7%/năm đến 15,5%/năm).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

**(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

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

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	306.733.852.722	230.980.338.722
Công cụ dụng cụ	1.245.964.959	2.490.734.316
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	44.661.909.196	49.049.762.515
	<u>352.641.726.877</u>	<u>282.520.835.553</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.613.967.249.307	1.474.935.456.457
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	35.582.974.368	39.280.826.524
Công cụ dụng cụ	6.614.682.619	9.230.881.381
Khác	53.816.011.678	51.671.048.131
	<u>1.709.980.917.972</u>	<u>1.575.118.212.493</u>

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

	<b>Kỳ 6 tháng</b>	<b>Năm tài chính</b>
	<b>kết thúc ngày</b>	<b>kết thúc ngày</b>
	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	1.575.118.212.493	828.185.441.183
Mua trong kỳ/năm	204.469.005.239	1.302.488.932.092
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	-	55.703.763.249
Thay đổi do mua công ty con	-	19.944.543.784
Phân bổ trong kỳ/năm	(68.502.984.172)	(623.085.753.510)
Chuyển (sang)/từ chi phí trả trước ngắn hạn	(3.600.000)	5.403.977.237
Thanh lý trong kỳ/năm	(1.099.715.588)	-
Giảm do bán công ty con	-	(13.522.691.542)
	<u>1.709.980.917.972</u>	<u>1.575.118.212.493</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

12 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.545.828.608.217	218.066.210.078	318.296.120.976	77.157.661.408	2.237.270.129	<b>4.161.585.870.808</b>
Mua trong kỳ	-	-	2.598.181.818	1.318.402.879	-	<b>3.916.584.697</b>
Chuyển từ hàng tồn kho	-	-	3.338.095.238	-	-	<b>3.338.095.238</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 15)	-	-	15.205.200.000	-	-	<b>15.205.200.000</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(22.200.977.636)	(349.131.000)	-	<b>(22.550.108.636)</b>
Phân loại lại	-	-	6.026.976.000	(6.026.976.000)	-	<b>-</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>3.545.828.608.217</u>	<u>218.066.210.078</u>	<u>323.263.596.396</u>	<u>72.099.957.287</u>	<u>2.237.270.129</u>	<b><u>4.161.495.642.107</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(124.612.557.746)	(23.424.558.546)	(106.106.904.131)	(53.060.564.295)	(569.354.872)	<b>(307.773.939.590)</b>
Khấu hao trong kỳ	(50.048.655.747)	(5.642.311.917)	(14.807.641.182)	(3.943.777.267)	(191.388.530)	<b>(74.421.274.643)</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	6.935.318.373	11.249.334	-	<b>6.734.067.707</b>
Phân loại lại	-	-	(317.344.966)	317.344.966	-	<b>-</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(174.661.213.493)</u>	<u>(29.066.870.463)</u>	<u>(114.296.571.906)</u>	<u>(56.675.747.262)</u>	<u>(760.743.402)</u>	<b><u>(375.461.146.526)</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>3.421.216.050.471</u>	<u>194.641.651.532</u>	<u>212.189.216.845</u>	<u>24.097.097.113</u>	<u>1.667.915.257</u>	<b><u>3.853.811.931.218</u></b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>3.371.167.394.724</u>	<u>188.999.339.615</u>	<u>208.967.024.490</u>	<u>15.424.210.025</u>	<u>1.476.526.727</u>	<b><u>3.786.034.495.581</u></b>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

12 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 91 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 86 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 427 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 431 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

13 TSCĐ VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	57.754.517.947	30.000.000	108.577.246.075	166.361.764.022
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(30.000.000)	(83.178.738.177)	(83.208.738.177)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(8.409.380.501)	(8.409.380.501)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	(30.000.000)	(91.588.118.678)	(91.618.118.678)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	-	25.398.507.898	83.153.025.845
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	57.754.517.947	-	16.989.127.397	74.743.645.344

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 22 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 20 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 56 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 23).

## 14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	75.092.806.364	3.429.670.732.583	34.534.901.897	<b>3.539.298.440.844</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(13.766.435.759)	-	<b>(13.766.435.759)</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>75.092.806.364</u>	<u>3.415.904.296.824</u>	<u>34.534.901.897</u>	<b><u>3.525.532.005.085</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(397.833.621.926)	(575.581.698)	<b>(398.409.203.624)</b>
Khấu hao trong kỳ	-	(37.533.172.776)	(863.372.546)	<b>(38.396.545.322)</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	1.472.831.709	-	<b>1.472.831.709</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>-</u>	<u>(433.893.962.993)</u>	<u>(1.438.954.244)</u>	<b><u>(435.332.917.237)</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>75.092.806.364</u>	<u>3.031.837.110.657</u>	<u>33.959.320.199</u>	<b><u>3.140.889.237.220</u></b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>75.092.806.364</u>	<u>2.982.010.333.831</u>	<u>33.095.947.653</u>	<b><u>3.090.199.087.848</u></b>

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.235 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.263 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

Trong kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2022, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ được trình bày ở Thuyết minh 41.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì không có một giao dịch nào gần đây trong thị trường cho bất động sản tương tự nằm cùng khu vực và Công ty cũng không xác định giá trị hợp lý bằng việc sử dụng các chuyên gia định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

## 15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Mua sắm TSCĐ	311.088.016.575	327.246.966.665
Thi công nhà mẫu	49.324.893.317	43.765.719.100
Phần mềm	10.035.661.750	10.035.661.750
Cải tạo văn phòng	6.960.125.801	6.960.125.801
Khác	9.803.490.275	2.952.296.769
	<u>387.212.187.718</u>	<u>390.960.770.085</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	390.960.770.085	110.892.143.318
Tăng trong kỳ/năm	12.410.367.723	424.774.695.656
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12)	(15.205.200.000)	(56.593.915.622)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	-	(447.000.000)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(6.842.965.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11(b))	-	(55.703.763.249)
Khác	(953.750.090)	(25.118.425.018)
	<u>387.212.187.718</u>	<u>390.960.770.085</u>

## 16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	4.544.317.395.119	5.104.024.245.116
Tăng trong kỳ/năm	-	283.408.523.974
Phân bổ trong kỳ/năm (Thuyết minh 34)	(423.770.067.842)	(843.115.373.971)
	<u>4.120.547.327.277</u>	<u>4.544.317.395.119</u>

## 17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.060.217.024.461	1.060.217.024.461	1.057.848.532.678	1.057.848.532.678
Khác	9.311.614.718.721	9.311.614.718.721	9.482.079.447.274	9.482.079.447.274
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	904.132.800	904.132.800	1.206.748.800	1.206.748.800
	<u>10.372.735.875.982</u>	<u>10.372.735.875.982</u>	<u>10.541.134.728.752</u>	<u>10.541.134.728.752</u>

## 18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm 10% hoặc hơn 10% tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2023 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.340.790.392.817)	(231.317.785.636)	273.456.214.208	-	(1.298.651.964.245)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(255.069.586.092)	(5.481.248.804)	588.571.404	(15.164.826.258)	(275.127.089.750)
Thuế TNDN nộp thừa	(5.157.696.736)	(1.431.581.329)	1.471.366.000	-	(5.117.912.065)
Thuế khác	(2.958.537.772)	3.000.000	2.690.399.261	(26.336.819)	(291.475.330)
	<u>(1.603.976.213.417)</u>	<u>(238.227.615.769)</u>	<u>278.206.550.873</u>	<u>(15.191.163.077)</u>	<u>(1.579.188.441.390)</u>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế TNDN hiện hành	668.676.910.192	156.544.666.918	(2.059.937.404)	(17.788.652.043)	805.372.987.663
Thuế GTGT hàng bán nội địa	136.156.768.605	321.648.544.784	(276.146.613.469)	(124.488.214.003)	57.170.485.917
Tiền thuê đất	1.224.244.063	36.401.655.104	-	(2.865.676.299)	34.760.222.868
Thuế thu nhập cá nhân	5.976.933.674	38.456.314.844	-	(39.756.531.002)	4.676.717.516
Thuế khác	24.321.579.629	55.969.342.371	-	(52.833.784.445)	27.457.137.555
	<u>836.356.436.163</u>	<u>609.020.524.021</u>	<u>(278.206.550.873)</u>	<u>(237.732.857.792)</u>	<u>929.437.551.519</u>

**20 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

Số dư này thể hiện các khoản chi phí lương phải trả người lao động tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	5.495.403.291.970	3.196.206.752.705
Chi phí xây dựng	3.529.931.861.868	3.817.192.873.315
Khác	612.101.817.315	1.287.030.987.134
	<u>9.637.436.971.153</u>	<u>8.300.430.613.154</u>

**(b) Dài hạn**

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí cam kết thuê	580.355.513.655	-
	<u>580.355.513.655</u>	<u>-</u>

**22 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	5.233.993.336.000	6.857.493.336.000
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	2.424.162.624.858	2.424.162.624.858
Nhận ký quỹ (i)	1.393.116.670.705	2.028.758.385.946
Đặt cọc mua bất động sản	234.449.478.499	272.508.206.562
Quỹ bảo trì phải trả (ii)	40.408.837.482	48.329.591.239
Phải trả khác	1.875.370.710.480	1.683.885.272.025
	<u>11.201.501.658.024</u>	<u>13.315.137.416.630</u>

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

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

## 22 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	87.147.394.361.387	85.161.037.788.849
Nhận ký quỹ (**)	1.002.141.500.000	1.050.000.000.000
Khác	3.781.466.397	3.781.466.397
	<u>88.153.317.327.784</u>	<u>86.214.819.255.246</u>

(\*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 45.150 tỷ Đồng và 47.231 tỷ Đồng. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Nhận tiền vay VND	Trả tiền vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 30.6.2023 VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>(a) Ngắn hạn</b>								
Phát hành trái phiếu (*)	20.640.137.600.000	-	(1.010.161.025.896)	-	2.486.196.230.373	(7.984.003.400.000)	14.132.169.404.477	14.132.169.404.477
Vay bên thứ ba (**)	5.229.568.871.018	446.542.000.000	(927.522.182.190)	2.924.475.420	1.703.932.650.000	-	6.455.445.814.248	6.455.445.814.248
Vay ngân hàng (***)	3.388.381.489.218	-	(668.022.657.049)	24.658.906.147	1.196.263.639.622	-	3.941.281.377.938	3.941.281.377.938
Vay bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	57.386.546.869	-	-	-	-	-	57.386.546.869	57.386.546.869
Chi phí phát hành trái phiếu	(113.090.850.804)	-	72.603.335.285	-	(9.175.804.190)	-	(49.663.319.709)	(49.663.319.709)
	<u>29.202.383.656.301</u>	<u>446.542.000.000</u>	<u>(2.533.102.529.850)</u>	<u>27.583.381.567</u>	<u>5.377.216.715.805</u>	<u>(7.984.003.400.000)</u>	<u>24.536.619.823.823</u>	<u>24.536.619.823.823</u>
<b>(b) Dài hạn</b>								
Phát hành trái phiếu (*)	23.529.978.000.000	-	(41.203.769.627)	5.972.000.000	(2.486.196.230.373)	7.984.003.400.000	28.992.553.400.000	28.992.553.400.000
Vay ngân hàng (***)	7.631.487.285.346	67.904.780.333	(1.339.700.000.000)	891.428.576	(1.196.263.639.622)	-	5.164.319.854.633	5.164.319.854.633
Vay bên thứ ba (**)	5.086.317.364.170	-	-	2.850.724.580	(1.703.932.650.000)	-	3.385.235.438.750	3.385.235.438.750
Chi phí phát hành trái phiếu	(581.269.719.527)	-	82.736.286.591	-	9.175.804.190	-	(489.357.628.746)	(489.357.628.746)
	<u>35.666.512.929.989</u>	<u>67.904.780.333</u>	<u>(1.298.167.483.036)</u>	<u>9.714.153.156</u>	<u>(5.377.216.715.805)</u>	<u>7.984.003.400.000</u>	<u>37.052.751.064.637</u>	<u>37.052.751.064.637</u>



## 23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (i)	2.194.814.200.000	2.194.814.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (ii)	1.180.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (iii)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	1.100.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (v)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (vi)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vii)	915.797.751.869	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (viii)	838.829.730.002	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (ix)	650.000.000.000	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (x)	625.700.000.000	625.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	600.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xiii)	480.000.000.000	160.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xiv)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xv)	255.931.492.233	258.420.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvi)	254.996.230.373	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xviii)	245.000.000.000	245.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xix)	220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xx)	157.300.000.000	157.300.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (xxi)	137.600.000.000	137.600.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxii)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	1.200.000.000	2.300.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xxiv)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxv)	-	864.003.400.000
	14.132.169.404.477	20.640.137.600.000

23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (xxvi)	7.091.750.000.000	7.085.778.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (ii)	5.820.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxvii)	4.620.000.000.000	4.620.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvi)	1.228.800.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xviii)	1.405.000.000.000	1.405.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxviii)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xxiv)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (xxvii)	1.154.000.000.000	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxix)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxx)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xiii)	960.000.000.000	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxv)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	800.000.000.000	1.400.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxxi)	225.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxxii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxxiii)	23.000.000.000	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	1.000.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	-	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xii)	-	500.000.000.000
	<b>28.992.553.400.000</b>	<b>23.529.978.000.000</b>
	<b>28.992.553.400.000</b>	<b>23.529.978.000.000</b>

## 23 VAY (tiếp theo)

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

(i) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt làm đại lý phát hành. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300.000.000.000 Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty (Thuyết minh 10) và hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh 3). Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đã công bố thông tin về việc hoán đổi trái phiếu với số tiền là 46.063.400.000 Đồng bằng tài sản khác.

(ii) 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 làm đại lý phát hành, gồm ba (3) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

- Trái Phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ 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. 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 Thành phố Thủ Đức (Thuyết minh 10). Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 44/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đã phê duyệt điều chỉnh thời hạn trái phiếu từ 36 tháng lên tối đa 48 tháng.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, bao gồm hai (2) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.100.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.

- Trái Phiếu 2: Tổng giá trị 1.100.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 11 tháng 12 năm 2023.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi ba (3) tháng đầu tiên bằng 12%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó cộng biên độ 4,65%/năm nhưng không thấp hơn 12%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng hoặc tương đương (trả lãi cuối kỳ) do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở giao dịch) công bố. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai (Thuyết minh 10).

## 23 VAY (tiếp theo)

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

- (iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 25). Tập đoàn đã thông qua việc sử dụng tài sản của Tập đoàn trong các trường hợp cần thiết để đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến gói trái phiếu này theo Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NV/LG ngày 15 tháng 4 năm 2023.
- (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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25).
- (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 Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Tập đoàn đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán nghĩa vụ liên quan đến gói trái phiếu này do chưa thu xếp được nguồn thanh toán.
- (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 Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí đã tuyên bố sự kiện vi phạm chéo đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo.

**23 VAY (tiếp theo)**

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

- (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 Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí đã tuyên bố sự kiện vi phạm không thanh toán đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo.
- (ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ Phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 năm 2023. 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 25).
- (x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn. 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 625.700.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25) và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 10). Tập đoàn đã ra thông báo hoãn thanh toán khoản gốc và lãi của lô trái phiếu này do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

(xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 10) và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, gói Trái phiếu 1 và Trái phiếu 2 đã được tắt toán.

(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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25).

(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 Tiên Phong làm đại lý phát hành, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 10) và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông.

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đã tiến hành bổ sung tài sản đảm bảo.

23 VAY (tiếp theo)

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

- (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, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 430.700.000.000 Đồng.
- (xvi) 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25) 81,92% người sở hữu trái phiếu đồng ý gia hạn hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất gia hạn cố định 11,5%/năm, trả 20% tiền lãi đến hạn, phần tiền lãi còn lại được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng. 18,08% người sở hữu trái phiếu không chấp nhận phương án trên sẽ tiến hành xử lý tài sản đảm bảo.
- (xvii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn tại ngày 26 tháng 12 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 25). Tập đoàn đã thông qua việc sử dụng tài sản của Tập đoàn trong các trường hợp cần thiết để đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến gói trái phiếu này theo Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15 tháng 4 năm 2023. Ngoài ra, Tập đoàn đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán nghĩa vụ liên quan đến gói trái phiếu này do chưa thu xếp được nguồn thanh toán.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

(xviii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: Tổng giá trị 150.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.

- Trái phiếu 2: Tổng giá trị 245.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

- Trái phiếu 3: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.

- Trái phiếu 4: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

- Trái phiếu 5: Tổng giá trị 335.000.000.000 Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

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

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chấp thuận phương án xử lý toàn bộ cổ phiếu cầm cố để Đại lý Quản lý tài sản đảm bảo thực hiện.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25) và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 10).



## 23 VAY (tiếp theo)

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

(xxi) 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 đáo hạn vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 137.600.000.000 Đồng. Tập đoàn đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán gốc, lãi gói trái phiếu này.

(xxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2023, mua lại sau 12 tháng là 125.000.000.000 Đồng và sau 24 tháng là 125.000.000.000 Đồng, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25).

(xxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 Đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 749.700.000.000 Đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 107.700.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 10), phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tổng dư nợ trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 2.200.000.000 Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 1.200.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 1.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

- (xxiv) 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. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, 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 công (+) 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 25) và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết (Thuyết minh 10). Trái phiếu này đã được gia hạn hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (xxv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Trái phiếu này đã được gia hạn hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (xxvi) 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 Ngân hàng Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 300.000.000 Đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 Đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova ("NVL") bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 Đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 85.000 Đồng/cổ phiếu tại ngày 19 tháng 1 năm 2022, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 54.145 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phiếu NVL với mức điều chỉnh không quá 80% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 108.560 Đồng/cổ phần. Tập đoàn đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán lãi cho trái phiếu đến hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2023 để duy trì đủ tiền mặt cho các hoạt động liên tục trong lúc thực hiện tái cơ cấu toàn diện Tập đoàn.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

(xxvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển đổi kèm chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu 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 Kèm Chứng Quyền 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. 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. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 13/2023-NQ.HĐQT-NVLG, Nhà đầu tư đã đồng ý nhận lại một phần vốn góp tại hai công ty con của Tập đoàn để đổi lấy việc tắt toán một số lượng trái phiếu và chứng quyền tương ứng.

(xxviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án.

(xxix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2024.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 10) và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, gói Trái phiếu 3 và Trái phiếu 4 đã được tắt toán.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

(xxx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Thuyết minh 10). Tập đoàn đã thông qua việc sử dụng tài sản của Tập đoàn trong các trường hợp cần thiết để đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến gói trái phiếu này theo Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NVLLG ngày 15 tháng 4 năm 2023.

(xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam 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. 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 30 tháng 6 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 Đồng.

(xxxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (3) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 Đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong Công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 200.000.000.000 Đồng.

(xxxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá 657.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một Công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 23.000.000.000 Đồng.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.084.300.000.000	769.445.250.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (ii)	1.127.264.561.250	1.221.235.285.830
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	261.250.000.000	130.515.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (iv)	219.611.630.534	214.762.630.534
Khác (iv)	2.820.406.169.333	2.950.997.251.523
	<u>6.512.832.361.117</u>	<u>5.286.955.417.887</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Stark1st Co. Ltd.(v)	1.187.500.000.000	1.186.500.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited(ii)	1.152.735.438.750	1.151.764.714.170
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore(iii)	1.045.000.000.000	1.174.635.000.000
Seatown Private Credit Master Fund(i)	-	1.573.417.650.000
	<u>3.385.235.438.750</u>	<u>5.086.317.364.170</u>

- (i) Đây là khoản vay theo HĐTD 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. 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng 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.
- (ii) Đây là khoản vay theo HĐTD 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25).
- (iii) Đây là khoản vay theo HĐTD 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Tập đoàn sở hữu bởi các cổ đông.
- (iv) 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.
- (v) Đây là khoản vay theo HĐTD 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 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	1.729.128.553.050	1.905.280.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	542.800.000.000	64.600.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	397.174.561.200	147.880.920.900
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam (v)	255.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (vi)	200.080.000.000	200.080.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore (vii)	134.543.750.000	189.840.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (viii)	102.500.000.000	205.500.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	101.785.712.250	67.799.998.644
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (x)	73.231.301.438	137.206.819.674
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xi)	47.500.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (xi)	47.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	7.637.500.000	13.512.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xi)	2.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	-	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	-	6.581.250.000
	3.941.281.377.938	3.388.381.489.218

## 23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	957.200.000.000	1.435.400.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	935.300.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	825.000.000.000	975.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xi)	427.500.000.000	474.600.000.000
Maybank International Labuan Branch (xi)	427.500.000.000	474.600.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	249.293.640.300	498.587.280.600
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	203.571.434.000	237.300.004.746
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xiv)	67.904.780.333	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xi)	20.700.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	350.000.000	400.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	625.000.000.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam (v)	-	337.600.000.000
	5.164.319.854.633	7.631.487.285.346
	5.164.319.854.633	7.631.487.285.346

## 23 VAY (tiếp theo)

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

- (i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 72.805.413 đô la Mỹ.
  - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 10); toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Dư nợ còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 1.500.000.000.000 Đồng.
- (iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.511.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 10). Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 1.495.761.841.800 Đồng. Dư nợ còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 646.468.201.500 Đồng.



## 23 VAY (tiếp theo)

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

- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 1.600.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 11%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; quyền tài sản phát sinh từ một số bất động sản của các công ty con của Công ty và khoản phải thu hình thành từ việc hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.
- (v) 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. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của Công ty và các công ty con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 10).
- (vii) Đây là Khoản vay theo HĐTD 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. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo hợp đồng cho vay, bao gồm:  
 - Khoản vay thứ nhất là 200.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;  
 - Khoản vay thứ hai là 360.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc mười hai (12) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên tháng 6 năm 2022.

Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4,15%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay thứ nhất đã được tắt toán.



## 23 VAY (tiếp theo)

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

(ix) Đây là 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 HĐTĐ 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 HĐTĐ 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.

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 12 và Thuyết minh 13).

(x) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có dư nợ là 73.231.301.438 Đồng với lãi suất từ 6,9%/năm đến 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

(xi) 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 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 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.

Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc một dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 14). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, dư nợ của khoản vay là 973.000.000.000 Đồng.

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

**23 VAY (tiếp theo)**

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

- (xiii) 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. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn tại hai công ty con và quyền sử dụng đất của một dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 12).
- (xiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 2.850.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ 3 tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông.

**24 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

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

	30.6.2023		31.12.2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.930.421.319	-	1.930.421.319
Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình ESOP cho nhân viên	19.304.200	-	19.304.200
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	379.019	-	379.019
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 30 tháng 6 năm 2023	<u>1.950.104.538</u>	<u>-</u>	<u>1.950.104.538</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Tập đoàn (Thuyết minh 23).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	19.304.213.190.000	5.023.225.314.626	10.707.524.273.613	6.138.150.553.730	<b>41.173.113.331.969</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.162.071.222.708	19.458.987.888	<b>2.181.530.210.596</b>
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho nhân viên	193.042.000.000	(50.000.000)	-	-	<b>192.992.000.000</b>
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	-	-	<b>4.602.400.000</b>
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	-	-	<b>4.602.400.000</b>
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	-	-	<b>23.012.000.000</b>
Mua mới, thành lập mới công ty con	-	-	-	1.233.005.169.641	<b>1.233.005.169.641</b>
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(465.140.008)	<b>(465.140.008)</b>
Tăng vốn công ty con	-	-	-	57.899.290.000	<b>57.899.290.000</b>
Thoái vốn công ty con	-	-	-	(41.414.282.033)	<b>(41.414.282.033)</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	19.180.215.075	(30.327.215.075)	<b>(11.147.000.000)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	7.376.307.364.143	<b>44.817.730.380.165</b>
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(1.011.995.295.720)	(82.331.014.373)	<b>(1.094.326.310.093)</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	(179.485.199)	179.485.199	-
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(500.000)	<b>(500.000)</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	11.876.600.930.477	7.294.155.334.969	<b>43.723.403.570.072</b>

## 26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Theo đó, chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá VND	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần NovaGroup	5.371.828.400.000	537.182.840	27,55
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.925.146.840.000	192.514.684	9,87
Cổ đông khác	12.204.070.140.000	1.220.407.014	62,58
	<u>19.501.045.380.000</u>	<u>1.950.104.538</u>	<u>100,00</u>

## 27 (LỖ)/LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

## (a) (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(1.011.995.295.720)	1.828.029.068.501
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
(Lỗ)/lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(1.011.995.295.720)</u>	<u>1.828.029.068.501</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.939.637.829
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	<u>1.950.104.538</u>	<u>1.939.637.829</u>
(Lỗ)/lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(519)</u>	<u>942</u>

## 27 (LỖ)/LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

## (b) (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(1.011.995.295.720)	1.828.029.068.501
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>(1.011.995.295.720)</u>	<u>1.828.029.068.501</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.950.104.538	1.939.637.829
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	<u>1.950.104.538</u>	<u>1.939.637.829</u>
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(519)</u>	<u>942</u>

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

Các khoản trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 23) có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai nhưng không được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu vì chúng có tác dụng suy giảm ngược cho kỳ hiện tại hoặc các kỳ được trình bày.

Trong kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

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

## Ngoại tệ các loại

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 346.293 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 346.342 Đô la Mỹ).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.388.319.689.088	3.722.693.471.162
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	222.940.302.604	859.037.976.408
Doanh thu cho thuê tài sản	54.971.345.251	46.730.335.765
Khác	829.144	1.783.459
	<u>1.666.232.166.087</u>	<u>4.628.463.566.794</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(8.157.100.000)	(13.174.325.195)
Chiết khấu thương mại	-	(680.088.052)
Giảm giá hàng bán	-	(20.000.000)
	<u>(8.157.100.000)</u>	<u>(13.874.413.247)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	1.380.162.589.088	3.708.839.057.915
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	222.940.302.604	859.037.976.408
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	54.971.345.251	46.710.335.765
Doanh thu thuần khác	829.144	1.783.459
	<u>1.658.075.066.087</u>	<u>4.614.589.153.547</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	789.832.479.246	2.037.848.667.375
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	185.114.520.085	686.210.929.166
Giá vốn cho thuê tài sản	47.328.394.726	43.324.684.908
Giá vốn khác	42.773.389	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	158.855.190.876	-
	<u>1.181.173.358.322</u>	<u>2.767.384.281.449</u>

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.303.800.302.701	1.005.220.413.155
Lãi tiền cho vay	211.918.681.771	499.451.568.849
Lãi tiền gửi ngân hàng	130.456.285.026	172.801.582.584
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	13.927.693.713	5.956.820.454
Lãi từ thoái vốn công ty liên kết	-	797.547.732.700
Khác	25.799.559.307	50.714.188.674
	<u>1.685.902.522.518</u>	<u>2.531.692.306.416</u>

## 32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.201.031.761.321	1.202.636.378.494
Chi phí lãi vay	358.300.268.853	432.319.032.789
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	45.390.517.094	300.097.704.431
Chi phí phát hành trái phiếu	25.919.310.626	47.494.273.250
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	12.848.211.997	19.761.456.655
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	66.031.823
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	-	48.460.442.531
Chi phí khác	61.694.696.910	12.651.823.367
	<u>1.705.184.766.801</u>	<u>2.063.487.143.340</u>

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

## 33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.623.303.793	192.606.671.004
Chi phí nhân viên	11.625.599.457	4.524.221.988
Chi phí chương trình bán hàng	6.631.334.899	173.236.152.595
Chi phí khác	8.846.903.648	14.831.657.393
	<u>80.727.141.797</u>	<u>385.198.702.980</u>

## 34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 16)	423.770.067.842	418.017.562.299
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.322.004.209	255.392.294.210
Chi phí nhân viên quản lý	126.108.425.321	6.270.636.158
Chi phí khác	70.432.170.093	76.967.475.253
	<u>751.632.667.465</u>	<u>756.647.967.920</u>

## 35 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	9.465.915.887	287.451.235.945
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	4.374.523.474	1.018.407.273
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	1.269.695.859.124
Khác	12.872.774.179	3.251.618.308
	<u>26.713.213.540</u>	<u>1.561.417.120.650</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt chậm nộp thuế TNDN	18.496.344.111	-
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	5.256.922.311	87.851.737.211
Khác	8.983.425.040	5.092.353.190
	<u>32.736.691.462</u>	<u>92.944.090.401</u>

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

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

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

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

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

Biến động gộp của thuế TNDN hoãn lại như sau:

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	152.077.405.395	157.628.010.757
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(12.616.064.305.061)	(11.335.537.857.006)
Số dư đầu kỳ	(12.463.986.899.666)	(11.177.909.846.249)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 36(b))	(576.507.866.009)	(471.414.660.448)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	-	(481.671.914.209)
Số dư cuối kỳ	<u>(13.040.494.765.675)</u>	<u>(12.130.996.420.906)</u>
Trong đó		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	156.591.912.023	144.117.999.600
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>(13.197.086.677.698)</u>	<u>(12.275.114.420.506)</u>

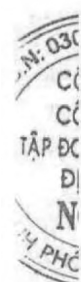
## 36 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

## (b) Thuế TNDN

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(376.773.770.805)	2.640.898.068.679
Thuế tính ở thuế suất 20%	(75.354.754.161)	528.179.613.736
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	84.754.013.568	83.603.512.460
Chi phí không được khấu trừ	6.820.387.300	1.808.574.503
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	449.684.063.683	35.388.193.565
Sử dụng lỗ tính thuế	(108.023.913.134)	(143.292.259.837)
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	358.051.787.892	389.810.583.841
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	190.497.206.365
Chênh lệch lỗ từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết	-	(5.502.239.540)
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	(798.010.579)	227.665.169
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong kỳ	-	(253.939.171.825)
Thuế được miễn hoặc giảm	-	(17.096.232)
Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước	2.418.964.719	(3.748.998.945)
Chi phí thuế TNDN (*)	717.552.539.288	823.015.583.260
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	141.044.673.279	351.600.922.812
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 36(a))	576.507.866.009	471.414.660.448
Chi phí thuế TNDN	717.552.539.288	823.015.583.260

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



**37 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.821.171.418.310	18.471.422.707.874
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	545.209.768.309	509.489.163.525
Chi phí nhân công	352.122.772.193	396.722.791.746
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	158.855.190.876	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.960.183.596	578.656.195.635
Các chi phí khác bằng tiền	67.827.000.694	86.055.328.678
	<u>6.074.146.333.978</u>	<u>20.042.346.187.458</u>

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

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

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Mua công ty con bằng các khoản phải trả	-	10.000.000.000
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ	-	9.204.800.000
	<u>-</u>	<u>19.204.800.000</u>

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

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

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

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	-	22.168.619.476
	=	=
<b>ii) Mua dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	3.687.760.000
	=	=
<b>iii) Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	17.272.000.000	-
	=	=
<b>iv) Nhận hỗ trợ tài chính</b>		
Công ty Cổ phần NovaGroup	91.007.187.779	-
Công ty Cổ phần Diamond Properties	73.788.549.501	-
	=	=
	164.795.737.280	-
	=	=

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2022	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	61.290.323
Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	544.838.710
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	60.000.000
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	2.154.620.826	-
Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	409.090.909	-
Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	272.727.273	-
Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	1.088.363.901	-
Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	1.459.022.281	-
Ông Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	468.651.273	-
Ông Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	1.283.272.727	-



## 39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<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 Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	3.541.365.174	3.541.365.174
	<u>27.963.735.174</u>	<u>27.963.735.174</u>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	17.572.000.000	300.000.000
	<u>17.572.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	388.560.000.000	388.560.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	90.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	74.860.868.822	74.191.780.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	33.815.948.264	33.815.948.264
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	-	70.000.000.000
	<u>587.636.817.086</u>	<u>656.967.728.264</u>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	70.000.000.000	-
	<u>146.000.000.000</u>	<u>76.000.000.000</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)</b>		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	904.132.800	1.206.748.800
	<u>904.132.800</u>	<u>1.206.748.800</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22(a))</b>		
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.086.474.593.512	995.467.405.733
Công ty Cổ phần Diamond Properties	73.788.549.501	-
	<u>1.160.263.143.013</u>	<u>995.467.405.733</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	57.386.546.869	57.386.546.869

40 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	24.163.296.431	29.462.522.135
Từ 1 đến 5 năm	15.746.667.850	29.901.476.497
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>39.909.964.281</b>	<b>59.363.998.632</b>

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	67.980.676.641	61.873.454.316
Từ 1 đến 5 năm	127.611.257.628	124.114.806.010
Trên 5 năm	418.953.533.804	448.105.172.194
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>614.545.468.073</b>	<b>634.093.432.520</b>

(b) Cam kết vốn

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí xây dựng dự án	34.762.593.864.050	32.552.672.681.648

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.06.2023			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	1.380.162.589.088	222.941.131.748	54.971.345.251	1.644.324.255.263
Giá vốn	(789.832.479.246)	(185.157.293.474)	(47.328.394.726)	(1.022.318.167.446)
Lợi nhuận gộp	590.330.109.842	37.783.838.274	7.642.950.525	622.006.087.817

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.06.2022			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	3.708.839.057.915	859.039.759.867	46.710.335.765	4.614.589.153.547
Giá vốn	(2.037.848.667.375)	(686.210.929.166)	(43.324.684.908)	(2.767.384.281.449)
Lợi nhuận gộp	1.670.990.390.540	172.828.830.701	3.385.650.857	1.847.204.872.098

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

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

- a) Quyết định của Tổng Giám đốc số 06/2023-QĐ.TGD-NVLG ngày 3 tháng 7 năm 2023 về việc bổ sung bên bảo đảm, tài sản đảm bảo để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty đối với khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam, cụ thể:
- Bên bảo đảm: Công ty TNHH Delta Valley – Bình Thuận
  - Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản bao gồm nhưng không giới hạn các quyền khai thác, quyền chuyển nhượng/bán, quyền cho thuê mượn, quyền quản lý, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi của các sản phẩm tại Dự án Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 1 (Phân khu 3-Khu Mini Hotel dọc đường N25) thuộc dự án: Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương do Bên bảo đảm làm chủ đầu tư.
- b) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 46/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 7 tháng 7 năm 2023 liên quan đến việc điều chỉnh phương án phát hành gói trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, cụ thể:
- Kỳ hạn: đổi sang bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày phát hành
  - Lãi trái phiếu: trả 20% tiền lãi đến hạn, 80% phần tiền lãi còn lại của Kỳ Trả Lãi đó sẽ trả một lần cùng với tiền gốc vào Ngày đáo hạn (ngày 17 tháng 3 năm 2025)
  - Lãi suất: từ ngày 16 tháng 6 năm 2023 đến ngày 17 tháng 3 năm 2025: cố định 11,5%/năm
- c) Thông báo số 423/2023-CV-NVLG ngày 17 tháng 7 năm 2023 liên quan đến việc chậm thanh toán lãi trái phiếu đến hạn ngày 16 tháng 7 năm 2023 liên quan đến gói trái phiếu chuyển đổi trị giá 300.000.000 USD lãi suất 5,25%/năm đến hạn trong năm 2026.

**43 NỢ TIỀM TÀNG**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất tại Dự án Lakeview City, Phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Lakeview" hoặc "khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc") giữa Công ty TNHH Thế kỷ 21, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND TPHCM") và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("CT TPHCM").

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

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

Tập đoàn chưa đánh giá được khả năng về giảm sút lợi ích kinh tế từ nghĩa vụ tiềm tàng này, và do đó Tập đoàn chưa ghi nhận dự phòng thuế đất và thuế sử dụng đất phải nộp trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

3014  
CÔNG  
CỔ PH  
HÀNG  
HẢI  
VIỆT  
NAM  
HỒ

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

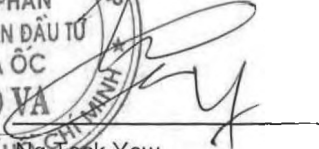
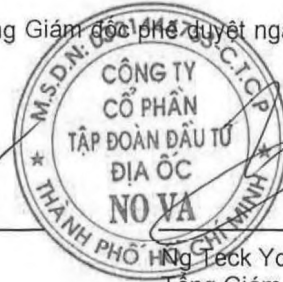
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 29 tháng 8 năm 2023.



Danh Thúy Ngọc  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

