

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	11

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</b>	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.		
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023)	
	Ông Bùi Thành Nhơn	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)	
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023 đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)	
	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)	
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)	
	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	
	Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022)	
	Ông Phạm Tiến Vân Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên độc lập (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)	
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập (đến ngày 3 tháng 8 năm 2022)	
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Phạm Tiến Vân Ông Lê Quốc Hùng	Trưởng ban Thành viên Thành viên (đến ngày 9 tháng 8 năm 2022)	
	<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Dennis Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc ( từ 17 tháng 3 năm 2023)
		Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến 16 tháng 3 năm 2023)
Ông Bùi Xuân Huy		Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)	
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)	
Bà Hoàng Thu Châu		Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)	

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

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

<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (từ ngày 8 tháng 2 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 1 năm 2022 đến ngày 7 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (đến ngày 23 tháng 1 năm 2022)
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Chi nhánh</b>	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

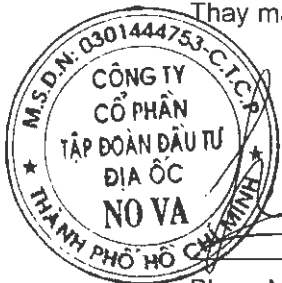
Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người được ủy quyền của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Thư Ủy quyền ngày 8 tháng 2 năm 2023.

#### Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 6 đến trang 75. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện theo Pháp luật ủy quyền

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 17 tháng 4 năm 2023





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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 17 tháng 4 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 75.

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

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

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

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính riêng cho thấy Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần là 613.586.420.558 Đồng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, và cũng tại ngày này, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 13.887.982.789.370 Đồng, 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 Công ty. Giả định về hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng Công ty có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc lại các khoản nợ vay và trái phiếu sắp đáo hạn, cũng như thực hiện các giải pháp khác tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 2.2. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 2.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.



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

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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13881  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.767.430.674.491</b>	<b>6.227.220.566.512</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>623.235.019.009</b>	<b>2.387.919.600.559</b>
111	Tiền		253.186.314.202	1.820.189.250.542
112	Các khoản tương đương tiền		370.048.704.807	567.730.350.017
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>54.596.090.321</b>	<b>56.259.639.006</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	54.596.090.321	56.259.639.006
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.703.917.364.983</b>	<b>1.401.960.451.379</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	159.042.109.718	96.574.346.131
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	347.107.714.333	346.937.662.590
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	4.197.767.540.932	958.448.442.658
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>2.342.256.134.937</b>	<b>2.341.672.008.253</b>
141	Hàng tồn kho	9	2.342.256.134.937	2.341.672.008.253
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>43.426.065.241</b>	<b>39.408.867.315</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	37.523.270.735	35.618.694.765
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	2.237.545.169	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	3.665.249.337	3.790.172.550

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



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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>86.471.592.448.027</b>	<b>73.448.659.300.917</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>9.448.005.657.784</b>	<b>8.724.055.657.784</b>
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	9.448.005.657.784	8.724.055.657.784
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>562.282.359.107</b>	<b>576.481.411.042</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	479.229.418.391	479.818.637.386
222	Nguyên giá		611.474.361.373	598.750.660.596
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(132.244.942.982)	(118.932.023.210)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	83.052.940.716	96.662.773.656
228	Nguyên giá		165.943.923.622	160.663.358.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(82.890.982.906)	(64.000.584.966)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>340.284.658.536</b>	<b>346.377.466.717</b>
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.182.675.352)	(41.089.867.171)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>198.657.647.668</b>	<b>207.155.559.090</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	16.659.587.273	25.157.498.695
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>75.917.831.642.977</b>	<b>63.572.417.553.525</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	75.817.539.582.977	63.466.970.082.977
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	24.900.000.000	15.900.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	14.155.410.548
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.530.481.955</b>	<b>22.171.652.759</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	3.554.608.383	21.195.779.187
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>94.239.023.122.518</b>	<b>79.675.879.867.429</b>

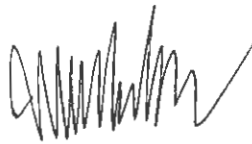
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>67.728.811.179.192</b>	<b>52.777.290.303.545</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>21.655.413.463.861</b>	<b>11.210.895.768.526</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	228.412.202.057	91.745.325.698
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	334.899.278.397	321.049.926.763
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	27.595.101.289	21.303.045.705
314	Phải trả người lao động		-	54.267.358.929
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.833.059.530.393	1.052.154.345.231
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	1.372.105.240	1.494.945.623
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	1.398.364.185.526	2.332.971.601.319
320	Vay ngắn hạn	21(a)	17.826.876.353.610	7.331.074.511.909
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>46.073.397.715.331</b>	<b>41.566.394.535.019</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	58.886.183.212	60.258.288.452
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	21.517.277.979.471	18.428.633.887.567
338	Vay dài hạn	21(b)	24.491.030.742.890	23.067.286.512.140
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22	6.202.809.758	10.215.846.860
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>26.510.211.943.326</b>	<b>26.898.589.563.884</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>26.510.211.943.326</b>	<b>26.898.589.563.884</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	19.501.045.380.000	19.304.213.190.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.304.213.190.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	5.051.601.924.626	5.023.225.314.626
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	1.957.564.638.700	2.571.151.059.258
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		2.571.151.059.258	1.843.316.188.626
421b	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối năm nay		(613.586.420.558)	727.834.870.632
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>94.239.023.122.518</b>	<b>79.675.879.867.429</b>



Đỗ Phương Thủy  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 17 tháng 4 năm 2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.039.685.478.188	1.014.647.449.103
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.039.685.478.188	1.014.647.449.103
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	(857.690.208.751)	(849.909.798.439)
20	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	181.995.269.437	164.737.650.664
21	Doanh thu hoạt động tài chính	4.835.355.982.315	5.223.720.805.735
22	Chi phí tài chính	(5.561.010.931.330)	(4.512.416.727.341)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(4.003.206.713.991)	(2.367.691.649.806)
25	Chi phí bán hàng	(9.244.455.367)	(10.627.457.331)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(73.499.900.871)	(79.456.921.063)
30	(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(626.404.035.816)	785.957.350.664
31	Thu nhập khác	13.739.821.545	1.210.548.765
32	Chi phí khác	(922.206.287)	(59.333.028.797)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	12.817.615.258	(58.122.480.032)
50	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(613.586.420.558)	727.834.870.632
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN	(613.586.420.558)	727.834.870.632

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



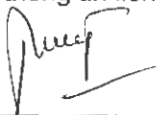
Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 17 tháng 4 năm 2023

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

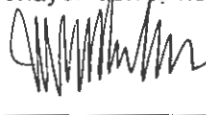
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(613.586.420.558)	727.834.870.632
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	35 48.083.126.672	49.427.697.996
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	398.764.578.775	(26.420.965.031)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(3.633.749.513.944)	(4.416.377.233.575)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	4.366.143.785.121	2.905.150.496.937
08	<b>Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>565.655.556.066</b>	<b>(760.385.133.041)</b>
09	Tặng các khoản phải thu	(4.482.289.592.171)	(7.706.827.716.183)
10	Tặng hàng tồn kho	(584.126.684)	(4.014.414.222)
11	Tặng các khoản phải trả	2.322.173.583.373	10.844.565.836.476
12	Giảm chi phí trả trước	22.579.559.834	54.524.028.818
14	Tiền lãi vay đã trả	(3.286.628.408.015)	(3.233.698.366.790)
15	Thuế TNDN đã nộp	-	(13.093.601.091)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(4.859.093.427.597)</b>	<b>(818.929.366.033)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(30.924.842.571)	(23.830.030.359)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	954.545.455	-
24	Tiền thu hồi cho vay	15.818.959.233	149.762.730.103
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(19.238.607.500.000)	(17.921.085.990.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	8.841.065.500.000	3.740.835.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.125.416.011.904	2.387.114.890.642
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(8.286.277.325.979)</b>	<b>(11.667.203.399.614)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25 193.042.000.000	4.592.105.993.600
33	Tiền thu từ đi vay	21 21.430.536.024.259	21.917.743.586.053
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(10.242.795.808.769)	(14.758.260.546.829)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>11.380.782.215.490</b>	<b>11.751.589.032.824</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(1.764.588.538.086)</b>	<b>(734.543.732.823)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3 2.387.919.600.559</b>	<b>3.122.463.083.998</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(96.043.464)	249.384
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3 623.235.019.009</b>	<b>2.387.919.600.559</b>

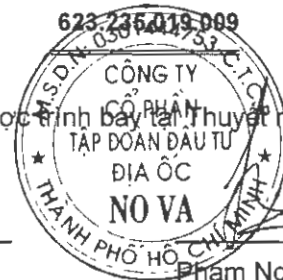
Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 37.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 17 tháng 4 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**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 doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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 doanh nghiệp như trên.

Chủ sở hữu của Công ty và chi tiết vốn điều lệ đã được góp được trình bày ở Thuyết minh 24.

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 31 công ty con trực tiếp và 2 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính. Ngoài ra, Công ty có 56 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết gián tiếp (2021: 54 công ty con gián tiếp và 6 công ty liên kết gián tiếp) như sau:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con gián tiếp:</b>							
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,97	100,00
3	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng nhà để ở	99,85	99,88	99,85	99,88
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
5	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
8	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
9	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
14	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
18	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Ròng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,97	99,97
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
22	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
23	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
24	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)</b>							
26	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	97,89	99,90
27	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
28	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
30	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	97,99	97,99
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
35	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,92	70,00
36	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,92	99,99
37	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
38	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	99,99	100,00	99,99
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
42	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
44	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
45	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,97	80,00
46	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
47	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch dã ngoại	99,37	99,99	99,37	99,98
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,92	99,99

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)</b>							
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
51	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
52	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
53	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	-	-
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,50	99,50	-	-
55	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	-	-
56	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99	99,99	-	-
57	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	-	-	95,49	95,49
58	Công ty TNHH Vườn bách thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	-	-	99,00	99,00
<b>Công ty liên kết gián tiếp:</b>							
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
2	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00	24,00	24,00
3	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,72	49,72



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 137 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.070 nhân viên).

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

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả 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.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Giá định hoạt động liên tục**

Thị trường trái phiếu trong năm 2022 có nhiều khó khăn, lãi suất ngân hàng tăng, niềm tin của nhà đầu tư và thanh khoản thị trường trong nước giảm, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư trước những bất ổn và triển vọng kém tích cực về tình hình kinh tế - chính trị thế giới và sự không minh bạch thông tin trên thị trường trái phiếu. Những tác động này đã gây ra nhiều khó khăn và thách thức về quản lý dòng tiền trong ngắn hạn cho Công ty.

Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần là 613.586.420.558 Đồng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng tại ngày này, số nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá số tài sản ngắn hạn là 13.887.982.789.370 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4.983.675.202.014 Đồng). Ngoài ra, tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như được trình bày tại Thuyết minh 21. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

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

**2.2 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

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

i. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn

Công ty đang lấy ý kiến cổ đông chấp thuận cho kế hoạch tăng vốn điều lệ trong năm nay. Theo kế hoạch, Công ty sẽ phát hành 1,95 tỷ cổ phiếu NVL cho cổ đông hiện hữu với giá khởi điểm là 10.000 đồng/cổ phiếu. Số tiền thu được từ phát hành mới khoảng 19.500 tỷ đồng sẽ được dùng để tái cơ cấu nợ, thanh toán chi phí lương và đầu tư vào dự án của Công ty. Ngoài ra, Công ty có kế hoạch phát hành 975 triệu cổ phiếu thông qua phát hành riêng lẻ với giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu, dự kiến thu về 9.750 tỷ đồng.

ii. Tái cấu trúc khoản nợ vay và nợ trái phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Công ty là 42,318 tỷ Đồng (Thuyết minh 21). Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán được 1.319 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Số dư nợ còn lại Công ty đang tiến hành đàm phán với các chủ nợ để tiến hành gia hạn hoặc sẽ thanh toán một phần bằng cách thanh lý một số tài sản thuộc sở hữu của các bên liên quan. 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. Chi tiết các khoản thanh toán và gia hạn nợ vay và trái phiếu như sau:

- Dallas Vietnam Gamma Limited nhận hoán đổi nợ vay bằng một phần vốn góp/cổ phần của hai công ty con của Công ty.
- Lô trái phiếu NVLH2124002 với số tiền 250 tỷ Đồng (Thuyết minh 21), Công ty 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 1500 tỷ Đồng (Thuyết minh 21), Công ty 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 dư còn lại 864 tỷ Đồng (Thuyết minh 21), Công ty đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 3 tháng đến ngày 19 tháng 6 năm 2023. Công ty đang làm các thủ tục cần thiết để xin gia hạn thêm 21 tháng.
- Thỏa thuận bán các tài sản thuộc sở hữu của các bên liên quan để thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Hoán đổi sản phẩm bất động sản đối với các khoản vay và phát hành trái phiếu.

Tại ngày phê duyệt của báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang đàm phán với các chủ nợ còn lại có thời gian đáo hạn trong 12 tháng tới. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

iii. Tái cấu trúc doanh nghiệp

Công ty đang thực hiện tái cơ cấu toàn diện, với sự tư vấn của các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp, nhằm giúp Công ty 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 Công ty có lợi thế kinh doanh.

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

### 2.2 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể để hỗ trợ thị trường bất động sản vượt qua khó khăn và phục hồi thị trường 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;
- 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;
- Ngày 15 tháng 3 năm 2023, Ngân hàng Nhà nước hạ lãi suất chiết khấu và lãi suất tái cấp vốn;
- 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;
- Ngày 11 tháng 4 năm 2023, Văn phòng Chính phủ ký công văn số 2427/VPCP-CN gửi Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên Môi trường thành lập tổ công tác làm việc với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai và Tỉnh Bình Thuận để giải quyết vướng mắc các dự án của Công ty tại các khu vực này;
- Các dự án vướng mắc về pháp lý đang được Chính phủ và chính quyền địa phương khẩn trương xem xét tháo gỡ.

v. Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn

Công ty nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính từ Công ty Cổ phần Nova Group, 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 riêng Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục.

### 2.3 Năm tài chính

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

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

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

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

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2.7 Các khoản phải thu**

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

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

**2.8 Hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định trên cơ sở chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ 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 xuống cấp, chậm lưu chuyển, 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 năm tài chính được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

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

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

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

**2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư 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 đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. 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)****2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. 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 Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong năm.
- (ii) Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)**

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

*Khấu hao*

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

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

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

*Thanh lý*

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.12 Thuê hoạt động**

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

**2.13 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

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

*Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

*Thanh lý*

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.14 Chi phí trả trước**

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

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

**2.15 Nợ phải trả**

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và cấp 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

**2.16 Vay**

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

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

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

**2.17 Chi phí phải trả**

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.18 Các khoản dự phòng**

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

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

**2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm báo cáo 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 của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng này.

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

**2.20 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.21 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.22 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**2.23 Phân chia lợi nhuận**

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

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

Công ty trích lập quỹ sau:

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Quỹ 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.

**2.24 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại

**(b) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(c) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.26 Giá vốn dịch vụ cung cấp**

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

**2.27 Chi phí tài chính**

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

**2.28 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

**2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài; và chi phí khác.

**2.30 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.31 Các bên liên quan**

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

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

**2.32 Báo cáo bộ phận**

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

**2.33 Ước tính kế toán trọng yếu**

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.11); và
- Các khoản dự phòng (Thuyết minh 2.18 và Thuyết minh 22).

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

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	38.181.710	2.581.925.840
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	253.148.132.492	1.817.607.324.702
Các khoản tương đương tiền (*)	370.048.704.807	567.730.350.017
	<u>623.235.019.009</u>	<u>2.387.919.600.559</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm (năm 2021: từ 2,5%/năm đến 3,6%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 370 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 372 tỷ Đồng).

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	54.596.090.321	54.596.090.321	56.259.639.006	56.259.639.006
ii. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	14.155.410.548	14.155.410.548
	<u>54.596.090.321</u>	<u>54.596.090.321</u>	<u>70.415.049.554</u>	<u>70.415.049.554</u>

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 7,3%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 54 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 55 tỷ Đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31.12.2022			31.12.2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con (i)	75.817.539.582.977	(*)	-	63.466.970.082.977	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	75.392.060.000	(*)	-	75.392.060.000	(*)	-
Đầu tư vào đơn vị khác (iii)	24.900.000.000	(*)	-	15.900.000.000	(*)	-
	<u>75.917.831.642.977</u>		<u>-</u>	<u>63.558.262.142.977</u>		<u>-</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

*(i) Đầu tư vào công ty con*

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2022					31.12.2021				
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	20.115.509.210.000	(*)	-	100,00%	100,00%	11.850.901.710.000	(*)	-
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	7.821.622.500.000	(*)	-	99,99%	99,99%	6.691.622.500.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	7.550.594.000.000	(*)	-	99,99%	99,99%	6.851.594.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,76%	97,76%	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76%	97,76%	6.920.965.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,09%	99,97%	5.470.700.000.000	(*)	-	97,59%	97,59%	4.320.700.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	3.527.393.300.000	(*)	-	99,99%	99,99%	3.527.393.300.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99%	100,00%	3.739.989.500.000	(*)	-	99,99%	99,99%	2.209.989.500.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96%	99,96%	3.140.639.200.000	(*)	-	99,89%	99,89%	1.140.639.200.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	2.629.500.000.000	(*)	-	99,98%	99,98%	2.149.500.000.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	2.204.600.000.000	(*)	-	99,99%	99,99%	2.204.600.000.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62%	72,62%	2.000.000.000.000	(*)	-	-	-	-	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99%	100,00%	1.925.665.604.000	(*)	-	99,99%	99,99%	1.925.665.604.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77%	99,77%	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77%	99,77%	1.910.786.560.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	1.632.498.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	1.632.498.000.000	(*)	-

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2022					31.12.2021				
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77%	99,77%	936.201.410.000	(*)	-	99,77%	99,77%	936.201.410.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	789.981.000.000	(*)	-	99,97%	99,97%	789.981.000.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42,42%	42,42%	732.869.100.000	(*)	-	42,42%	42,42%	732.869.100.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Nova Sasco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	366.707.530.000	(*)	-	99,90%	99,90%	366.707.530.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	290.190.000.000	(*)	-	51,00%	51,00%	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Sagel	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	-	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	-
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-	-	-	-	(*)	-
29	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(*)	-



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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2022					31.12.2021				
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
				%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01%	0,01%	510.000.000	(*)	-	0,01%	0,01%	510.000.000	(*)	-
32	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn (***)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	100,00%	100,00%	2.534.180.000.000	(*)	-
33	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (****)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	57,88%	57,88%	1.000.000.000.000	(*)	-
34	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (*****)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	99,99%	99,99%	1.419.858.000.000	(*)	-
						75.817.539.582.977			63.466.970.082.977			-	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

(\*\*\*) Theo Nghị quyết 46/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality. Khoản lãi 577.820.000.000 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 29).

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

(\*\*\*\*) Theo Nghị quyết 44/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality. Khoản lãi 308.000.000.000 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 29).

(\*\*\*\*\*) Theo Nghị quyết 81/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 6 năm 2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn cho Công ty Cổ phần The Prince Residence. Khoản lãi 790.142.000.000 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 29).

*(ii) Đầu tư vào công ty liên kết*

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2022			31.12.2021				
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
					<u>75.392.060.000</u>		-		<u>75.392.060.000</u>		-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

*(iii) Đầu tư vào đơn vị khác*

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2022				31.12.2021			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Hồng Ngự City (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Mekong Smart City)	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	15,00	15.000.000.000	(*)	-	15,00	15.000.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	7,98	9.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Giáo Dục PTN	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Education Group	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
					<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>		<u>15.900.000.000</u>		<u>-</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An	65.840.000.000	-
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty TNHH Đầu tư 0709	43.375.576.260	3.147.501.976
Khác	25.404.163.458	63.016.198.511
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	24.422.370.000	30.410.645.644
	<u>159.042.109.718</u>	<u>96.574.346.131</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.182.845.867	323.143.524.951
Khác	23.924.868.466	23.794.137.639
	<u>347.107.714.333</u>	<u>346.937.662.590</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

**7 PHẢI THU KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, ứng vốn	3.817.404.295.518	-	57.404.295.518	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	192.451.397.000	-	359.922.418.806	-
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	59.094.314.521	-	122.844.300.274	-
Đặt cọc, ký quỹ	25.235.208.234	-	25.235.208.234	-
Lãi cho vay phải thu	4.625.232.725	-	5.737.254.334	-
Tạm ứng	2.741.984.144	-	4.062.169.809	-
Khác	96.215.108.790	-	383.242.795.683	-
	<u>4.197.767.540.932</u>	<u>-</u>	<u>958.448.442.658</u>	<u>-</u>

**7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	3.953.273.363.914	-	546.483.243.834	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	244.494.177.018	-	411.965.198.824	-
	<u>4.197.767.540.932</u>	<u>-</u>	<u>958.448.442.658</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Ông Lê Thanh Liêm	2.500.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Light City	960.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Tổng hợp Đức Mai	-	286.065.500.000
	<u>-</u>	<u>286.065.500.000</u>

**(b) Dài hạn**

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	9.429.300.000.000	-	8.706.300.000.000	-
Khác	18.705.657.784	-	17.755.657.784	-
	<u>9.448.005.657.784</u>	<u>-</u>	<u>8.724.055.657.784</u>	<u>-</u>

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

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

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	3.824.405.657.784	-	8.524.055.657.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	5.623.600.000.000	-	200.000.000.000	-
	<u>9.448.005.657.784</u>	<u>-</u>	<u>8.724.055.657.784</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang	2.005.700.000.000	2.005.700.000.000
Công ty Cổ phần Mũi Yển	<u>1.800.000.000.000</u>	<u>1.800.000.000.000</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**8 NỢ KHÓ ĐÒI**

Công ty không có khoản nợ khó đòi nào tại ngày báo cáo tài chính riêng.

9 HÀNG TỒN KHO

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán				
đang xây dựng (i)	2.218.973.778.565	-	2.219.606.859.929	-
Hàng hóa bất động sản	104.743.200.000	-	102.949.300.000	-
Bất động sản để bán				
đã xây dựng hoàn				
thành (ii)	13.206.372.783	-	13.206.372.783	-
Hàng hóa khác	5.332.783.589	-	5.909.475.541	-
	<u>2.342.256.134.937</u>	<u>-</u>	<u>2.341.672.008.253</u>	<u>-</u>

- (i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu vực nay là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng tại Ngân hàng của một công ty con của Công ty.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2021</b> <b>VND</b>
Chi phí phân bổ theo doanh thu bất động sản	20.296.923.755	18.211.637.230
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	4.714.099.043	2.816.322.645
Khác	12.512.247.937	14.590.734.890
	<u>37.523.270.735</u>	<u>35.618.694.765</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2021</b> <b>VND</b>
Công cụ, dụng cụ	1.157.240.898	7.059.384.559
Chi phí cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	450.488.285	6.121.229.885
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Khác	1.366.958.294	7.435.243.837
	<u>3.554.608.383</u>	<u>21.195.779.187</u>

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

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	21.195.779.187	46.581.361.342
Tăng	353.643.961	8.781.375.508
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	1.744.000.000
Phân bổ trong năm	<u>(17.994.814.765)</u>	<u>(35.910.957.663)</u>
Số dư cuối năm	<u>3.554.608.383</u>	<u>21.195.779.187</u>



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

Mẫu số B 09 – DN

11 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	495.603.354.065	21.260.587.770	30.550.493.880	51.237.224.881	99.000.000	<b>598.750.660.596</b>
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	21.486.995.160	-	-	-	-	<b>21.486.995.160</b>
Mua trong năm	-	-	-	1.402.193.200	-	<b>1.402.193.200</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(7.245.611.171)	-	-	<b>(7.245.611.171)</b>
Xóa sổ	-	(2.427.696.100)	-	(492.180.312)	-	<b>(2.919.876.412)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>517.090.349.225</u>	<u>18.832.891.670</u>	<u>23.304.882.709</u>	<u>52.147.237.769</u>	<u>99.000.000</u>	<u><b>611.474.361.373</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	(47.043.898.830)	(8.713.421.802)	(26.062.747.660)	(37.012.954.918)	(99.000.000)	<b>(118.932.023.210)</b>
Khấu hao trong năm	(10.703.551.114)	(1.790.735.875)	(1.405.568.752)	(9.200.064.810)	-	<b>(23.099.920.551)</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	7.245.611.171	-	-	<b>7.245.611.171</b>
Xóa sổ	-	2.080.062.074	-	461.327.534	-	<b>2.541.389.608</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(57.747.449.944)</u>	<u>(8.424.095.603)</u>	<u>(20.222.705.241)</u>	<u>(45.751.692.194)</u>	<u>(99.000.000)</u>	<u><b>(132.244.942.982)</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u>448.559.455.235</u>	<u>12.547.165.968</u>	<u>4.487.746.220</u>	<u>14.224.269.963</u>	-	<u><b>479.818.637.386</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>459.342.899.281</u>	<u>10.408.796.067</u>	<u>3.082.177.468</u>	<u>6.395.545.575</u>	-	<u><b>479.229.418.391</b></u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có giá trị là 68 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 39 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có thể chấp Nhà cửa, vật kiến trúc cho các khoản vay của Công ty với tổng nguyên giá là 430 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 453 tỷ Đồng) (Thuyết minh 21).

## 11 TSCĐ (tiếp theo)

## (b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	57.754.517.947	102.908.840.675	<b>160.663.358.622</b>
Mua trong kỳ	-	4.833.565.000	<b>4.833.565.000</b>
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 14)	-	447.000.000	<b>447.000.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>57.754.517.947</u>	<u>108.189.405.675</u>	<b><u>165.943.923.622</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	-	(64.000.584.966)	<b>(64.000.584.966)</b>
Khấu hao trong năm	-	(18.890.397.940)	<b>(18.890.397.940)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	<u>(82.890.982.906)</u>	<b><u>(82.890.982.906)</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u>57.754.517.947</u>	<u>38.908.255.709</u>	<b><u>96.662.773.656</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>57.754.517.947</u>	<u>25.298.422.769</u>	<b><u>83.052.940.716</u></b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 19 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 17 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất tại Cần Thơ với nguyên giá là 56 tỷ Đồng cho khoản vay của Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 56 tỷ Đồng) (Thuyết minh 21).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2022	312.374.527.525	75.092.806.363	<b>387.467.333.888</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	(41.089.867.171)	-	<b>(41.089.867.171)</b>
Khấu hao trong năm	(6.092.808.181)	-	<b>(6.092.808.181)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	(47.182.675.352)	-	<b>(47.182.675.352)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	271.284.660.354	75.092.806.363	<b>346.377.466.717</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	265.191.852.173	75.092.806.363	<b>340.284.658.536</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với tổng nguyên giá là 52 tỷ Đồng cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 54 tỷ Đồng) (Thuyết minh 21).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ được trình bày ở Thuyết minh 36.

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

**13 CHI PHÍ KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

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

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Phần mềm	10.035.661.750	9.588.661.750
Phí sửa chữa văn phòng	6.378.725.523	15.323.636.945
Khác	245.200.000	245.200.000
	<u>16.659.587.273</u>	<u>25.157.498.695</u>

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021 VND
Số dư đầu năm	25.157.498.695	42.603.267.003
Mua sắm	24.689.084.371	7.216.081.902
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 11(a))	(21.486.995.160)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(1.744.000.000)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(6.842.965.000)	-
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	(447.000.000)	-
Khác	(4.410.035.633)	(22.917.850.210)
Số dư cuối năm	<u>16.659.587.273</u>	<u>25.157.498.695</u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	<u>228.412.202.057</u>	<u>228.412.202.057</u>	<u>91.745.325.698</u>	<u>91.745.325.698</u>

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	<u>157.813.125.000</u>	-

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	-	-	(3.398.844.983)
Thuế GTGT được khấu trừ	-	(94.722.974.263)	92.485.429.094	-	(2.237.545.169)
Thuế TNDN theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (nộp thừa)	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
Thuế GTGT nộp thừa	(124.923.213)	-	-	124.923.213	-
	<u>(3.790.172.550)</u>	<u>(94.722.974.263)</u>	<u>92.485.429.094</u>	<u>124.923.213</u>	<u>(5.902.794.506)</u>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế khác	7.332.349.835	105.303.536.132	-	(87.977.771.256)	24.658.114.711
Thuế thu nhập cá nhân	10.187.745.199	67.375.664.846	-	(74.626.423.467)	2.936.986.578
Thuế GTGT	3.782.950.671	99.982.555.027	(92.485.429.094)	(11.280.076.604)	-
	<u>21.303.045.705</u>	<u>272.661.756.005</u>	<u>(92.485.429.094)</u>	<u>(173.884.271.327)</u>	<u>27.595.101.289</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	1.529.387.841.997	809.387.184.048
Chi phí xây dựng	128.690.568.417	132.235.500.537
Khác	174.981.119.979	110.531.660.646
	<u>1.833.059.530.393</u>	<u>1.052.154.345.231</u>

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba		
Dallas Vietnam Gamma Ltd	270.641.506.849	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	250.364.383.562	245.134.246.576
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London	243.769.126.242	186.557.783.209
Seatown Private Credit Master Fund	213.457.146.297	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	186.614.174.121	153.588.121.303
Khác	668.213.193.322	466.874.194.143
	<u>1.833.059.530.393</u>	<u>1.052.154.345.231</u>

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	1.372.105.240	1.372.105.240
Khác	-	122.840.383
	<u>1.372.105.240</u>	<u>1.494.945.623</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	<u>58.886.183.212</u>	<u>60.258.288.452</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740
Nhận ký quỹ, đặt cọc (i)	1.085.000.000	1.085.000.000	1.085.000.000	1.085.000.000
Quỹ bảo tri phải trả (ii)	157.501.973	157.501.973	157.501.973	157.501.973
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	-	430.000.000.000	430.000.000.000
Khác	1.008.301.325.813	1.008.301.325.813	12.908.741.606	12.908.741.606
	<u>1.398.364.185.526</u>	<u>1.398.364.185.526</u>	<u>2.332.971.601.319</u>	<u>2.332.971.601.319</u>

- (i) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua; ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại.
- (ii) Quỹ bảo tri phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi Ban quản trị được thành lập.

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	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 Tư vấn Bất động sản BI VI	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740
Ông Nguyễn Quốc Hiến	-	-	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Hoa	-	-	430.000.000.000	430.000.000.000
Khác	14.139.422.053	14.139.422.053	14.151.243.579	14.151.243.579
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	995.404.405.733	995.404.405.733	-	-
	<u>1.398.364.185.526</u>	<u>1.398.364.185.526</u>	<u>2.332.971.601.319</u>	<u>2.332.971.601.319</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

20 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	21.517.181.413.971	21.517.181.413.971	18.427.701.413.971	18.427.701.413.971
Khác	96.565.500	96.565.500	932.473.596	932.473.596
	<u>21.517.277.979.471</u>	<u>21.517.277.979.471</u>	<u>18.428.633.887.567</u>	<u>18.427.701.413.971</u>

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

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	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 Novareal	15.239.060.000.000	15.239.060.000.000	11.974.330.000.000	11.974.330.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	3.014.221.413.971	3.014.221.413.971	1.940.471.413.971	1.940.471.413.971
Khác	330.996.565.500	330.996.565.500	331.832.473.596	331.832.473.596
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	2.933.000.000.000	2.933.000.000.000	4.182.000.000.000	4.182.000.000.000
	<u>21.517.277.979.471</u>	<u>21.517.277.979.471</u>	<u>18.428.633.887.567</u>	<u>18.428.633.887.567</u>



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

Mẫu số B 09 – DN

**21 VAY**

**(a) Ngắn hạn**

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 31.12.2022 VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng (*)	1.190.555.444.566	537.392.983.877	1.418.285.668	1.315.665.712.976	(2.150.005.608.769)	895.026.818.318	895.026.818.318
Vay bên thứ ba (**)	1.466.880.000.000	60.000.000.000	47.551.860.080	2.489.286.075.750	(1.582.522.400.000)	2.481.195.535.830	2.481.195.535.830
Trái phiếu (***)	4.740.000.000.000	1.625.700.000.000	-	14.015.600.000.000	(5.868.276.600.000)	14.513.023.400.000	14.513.023.400.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(66.360.932.657)	(54.916.630.333)	-	(158.171.483.565)	217.079.646.017	(62.369.400.538)	(62.369.400.538)
	<u>7.331.074.511.909</u>	<u>2.168.176.353.544</u>	<u>48.970.145.748</u>	<u>17.662.380.305.161</u>	<u>(9.383.724.962.752)</u>	<u>17.826.876.353.610</u>	<u>17.826.876.353.610</u>

**(b) Dài hạn**

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 31.12.2022 VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng (*)	1.849.985.717.560	4.851.800.000.000	(21.499.999.838)	(1.315.665.712.976)	(642.120.000.000)	4.722.500.004.746	4.722.500.004.746
Vay bên thứ ba (**)	2.676.804.000.000	4.767.050.000.000	131.749.439.920	(2.489.286.075.750)	-	5.086.317.364.170	5.086.317.364.170
Trái phiếu (***)	18.974.459.200.000	9.941.140.800.000	241.866.000.000	(14.015.600.000.000)	(32.088.000.000)	15.109.778.000.000	15.109.778.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(433.962.405.420)	(297.631.129.285)	-	158.171.483.565	145.857.425.114	(427.564.626.026)	(427.564.626.026)
	<u>23.067.286.512.140</u>	<u>19.262.359.670.715</u>	<u>352.115.440.082</u>	<u>(17.662.380.305.161)</u>	<u>(528.350.574.886)</u>	<u>24.491.030.742.890</u>	<u>24.491.030.742.890</u>

21 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	200.080.000.000	200.000.000.000
The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (iii)	189.840.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	137.206.819.674	211.161.731.590
Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (v)	67.799.998.644	65.485.712.976
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hội sở (v)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh Thành phố Hà Nội	-	72.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	-	398.808.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	-	13.800.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	-	229.200.000.000
	895.026.818.318	1.190.555.444.566

21 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
<b>Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	1.050.000.000.000	1.350.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vii)	625.000.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (viii)	474.600.000.000	-
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (viii)	474.600.000.000	-
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (ix)	337.600.000.000	-
Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (v)	237.300.004.746	294.685.717.560
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (viii)	23.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (v)	400.000.000	500.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	204.800.000.000
	<u>4.722.500.004.746</u>	<u>1.849.985.717.560</u>

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay theo HĐTD 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 (03) 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 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình xử lý, trao đổi phương án trả nợ vay bằng việc hoán đổi các sản phẩm bất động sản do công ty con của Công ty đang đầu tư và phát triển.

(ii) 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 - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh 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 Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình xử lý, trao đổi phương án trả nợ vay bằng việc hoán đổi các sản phẩm bất động sản do công ty con của Công ty đang đầu tư và phát triển.

21 VAY (tiếp theo)

- (\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)
- (iii) Đây là 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình xử lý, trao đổi phương án trả nợ bằng việc bán tài sản đảm bảo và nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- (iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 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 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có dư nợ là 137.206.819.674 Đồng và chịu lãi suất từ 6,6%/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.
- (v) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho Công ty, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay theo HĐTD 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 HĐTD 700.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh 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 Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh 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.
- (vi) 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 Công ty trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đã thanh toán 564.700.000.000 Đồng của khoản vay này.

21 VAY (tiếp theo)

- (\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)
- (vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 2.000.000.000.000 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 10%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (03) 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 Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đã tắt toán toàn bộ khoản vay này.
- (viii) 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 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 dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ của khoản vay là 972.200.000.000 Đồng.
- (ix) 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.

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	1.221.235.285.830	-
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	769.445.250.000	137.520.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	130.515.000.000	1.329.360.000.000
Khác (iv)	360.000.000.000	-
	2.481.195.535.830	1.466.880.000.000
	2.481.195.535.830	1.466.880.000.000

21 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
<b>Vay dài hạn</b>		
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	1.573.417.650.000	1.230.804.000.000
Stark1st Co. Ltd (v)	1.186.500.000.000	1.146.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.174.635.000.000	-
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	1.151.764.714.170	-
Khác	-	300.000.000.000
	<u>5.086.317.364.170</u>	<u>2.676.804.000.000</u>

- (i) 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. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, dư nợ khoản vay với số tiền là 1.221.235.285.830 Đồng đã được phân loại lại thành khoản vay ngắn hạn theo thỏa thuận mới với bên cho vay. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đã thanh toán 104.520.000.000 Đồng.
- (ii) 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 110.000.000 Đô la Mỹ. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 98.730.000 Đô la Mỹ.
- (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 Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 55.000.000 đô la Mỹ và Công ty đã khắc phục sự kiện vi phạm liên quan đến khoản vay này.
- (iv) Đây là khoản vay từ cá nhân có thời hạn từ 5 đến 12 tháng, đáo hạn vào năm 2023, lãi suất vay cố định là 12%/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 là 6,0%/năm 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã khắc phục sự kiện vi phạm liên quan đến khoản vay này.

21 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
<b>Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	7.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (iii)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (iv)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (v)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (vi)	864.003.400.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	650.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (viii)	625.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ix)	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (x)	258.420.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xi)	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xii)	157.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xiii)	137.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	-	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	-	1.290.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	-	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Rồng Việt	-	200.000.000.000
	14.513.023.400.000	4.740.000.000.000

**21 VAY (tiếp theo)**

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xiv)	7.085.778.000.000	-
Dallas Vietnam Gamma Ltd (xv)	4.620.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xvi)	1.500.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xv)	1.154.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xvii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xviii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	-	6.876.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (v)	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	-	470.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa	-	430.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	-	290.159.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	220.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	137.600.000.000
	<u>15.109.778.000.000</u>	<u>18.974.459.200.000</u>



## 21 VAY (tiếp theo)

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

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS tư vấn, 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 Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty dự định thanh toán trái phiếu này bằng số tiền thu được từ việc bán dự án đang được thể chấp.

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ 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 (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thảo luận để bổ sung tài sản đảm bảo và thay đổi kỳ hạn của trái phiếu này.

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

## 21 VAY (tiếp theo)

- (\*\*\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:  
(tiếp theo)
- (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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.
- (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 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.
- (vii) 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. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 650.000.000.000 Đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty dự kiến thanh toán gói trái phiếu này bằng tiền thu được từ bán các dự án đang triển khai của các công ty thành viên.
- (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 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 VNĐ/ 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình thương lượng để thay đổi kỳ hạn trái phiếu đồng thời đề xuất hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản do công ty con của Công ty đang đầu tư và phát triển.
- (ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

**21 VAY (tiếp theo)**

- (\*\*\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:  
(tiếp theo)
- (x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 430.700.000.000 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 258.420.000.000 Đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.
- (xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thương lượng với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.
- (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. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thương lượng với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng đồng thời đề xuất phương án hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản.
- (xiii) 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, 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 31 tháng 12 năm 2022 là 137.600.000.000 Đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang thương lượng với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng đồng thời đề xuất phương án hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản.
- (xiv) 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 07 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 phần Công ty 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 phần, 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 phần 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 phần NVL với mức điều chỉnh không quá 80% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 108.560 Đồng/cổ phần.

**21 VAY (tiếp theo)**

- (\*\*\*) Chi tiết số dư cuối 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 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 phần Công ty 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, 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 Công ty để đổi lấy việc tất toán một số lượng trái phiếu và chứng quyền tương ứng.
- (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, đáo hạn 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, các trái phiếu này được gia hạn đến ngày 15 tháng 3 năm 2026. Công ty sẽ trả trước 20% tiền lãi đến hạn và số tiền lãi còn lại sẽ được trả cùng gốc vào cuối kỳ thanh toán.
- (xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, gói trái phiếu này được tạm dừng tuyên trái phiếu đến hạn do các sự kiện vi phạm về bổ sung tài sản đảm bảo và vi phạm chéo đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.
- (xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đã thanh toán 25.000.000.000 Đồng và được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm.

**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư khoản dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao.

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế. Chi tiết như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

Biến động của tài sản thuế TNDN hoãn lại trong năm như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	-	-
Số dư cuối năm	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế TNDN doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao TSCĐ, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại năm 2022 là 20% (2021: 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.

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2018	Đã kiểm tra	1.189.332.502.205	(1.189.332.502.205)	-
2019	Đã kiểm tra	853.144.722.133	(322.933.056.509)	530.211.665.624
2021	Chưa quyết toán	657.937.373.460	-	657.937.373.460
2020	Chưa quyết toán	205.582.105	-	205.582.105

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

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

Mẫu số B 09 – DN

**24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phần**

	31.12.2022		31.12.2021	
	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	-	1.930.421.319	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.930.421.319	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.930.421.319	-

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

	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	986.285.297	-	986.285.297
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	23.836.430	-	23.836.430
Phát hành cổ phiếu phổ thông	77.569.358	-	77.569.358
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	456.815.700	-	456.815.700
Phát hành cổ phiếu phổ thông bằng thặng dư vốn cổ phần	385.914.534	-	385.914.534
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.930.421.319	-	1.930.421.319
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP cho nhân viên (i)	19.304.200	-	19.304.200
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	379.019	-	379.019
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.950.104.538	-	1.950.104.538

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty.

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

Mẫu số B 09 – DN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu				Tổng cộng VND
	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	6.411.473.188.626	<b>20.244.585.439.652</b>
Phát hành cổ phiếu phổ thông	775.693.580.000	-	3.816.412.413.600	-	<b>4.592.105.993.600</b>
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	178.843.960.000	-	894.219.800.000	-	<b>1.073.063.760.000</b>
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	59.520.340.000	-	202.369.160.000	-	<b>261.889.500.000</b>
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	4.568.157.000.000	-	-	(4.568.157.000.000)	-
Phát hành cổ phiếu phổ thông bằng thặng dư vốn cổ phần	3.859.145.340.000	-	(3.859.145.340.000)	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	-	(890.000.000)	-	<b>(890.000.000)</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	727.834.870.632	<b>727.834.870.632</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.304.213.190.000	-	5.023.225.314.626	2.571.151.059.258	<b>26.898.589.563.884</b>
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho nhân viên (i)	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 (ii)	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 (iii)	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 (iv)	2.707.290.000	-	20.304.710.000	-	<b>23.012.000.000</b>
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(613.586.420.558)	<b>(613.586.420.558)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	<b>26.510.211.943.326</b>

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 11/2021-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết số 05/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021 ("ESOP") với số lượng dự kiến là 19.304.200 cổ phiếu. Công ty đã hoàn thành việc phát hành 19.304.200 cổ phiếu cho nhân viên.

**25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

- (ii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 69/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 5 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với giá trị 200.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu là 23.012 Đồng. Vì vậy, số lượng cổ phiếu được phát hành là 54.145 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 85.000 Đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 541.450.000 Đồng và 4.060.950.000 Đồng.
- (iii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 86/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 6 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với giá trị 200.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu là 23.012 Đồng. Vì vậy, số lượng cổ phiếu được phát hành là 54.145 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 85.000 Đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 541.450.000 Đồng và 4.060.950.000 Đồng.
- (iv) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 128/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với giá trị 1.000.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu là 23.012 Đồng. Vì vậy, số lượng cổ phiếu được phát hành là 270.729 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 85.000 Đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 2.707.290.000 Đồng và 20.304.710.000 Đồng.

Theo đó, chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá VND	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần NovaGroup	5.729.293.300.000	572.929.330	29,38
Công ty Cổ phần Diamond Properties	2.031.022.590.000	203.102.259	10,41
Ông Bùi Thành Nhơn	1.694.972.050.000	169.497.205	8,69
Bà Cao Thị Ngọc Sương	543.687.100.000	54.368.710	2,79
Cổ đông khác	9.502.070.340.000	950.207.034	48,73
	<u>19.501.045.380.000</u>	<u>1.950.104.538</u>	<u>100,00</u>



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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Đô la Mỹ	6.148,39	6.234,60

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 39.

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 17.916 triệu đồng và 236.017 triệu Đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Thuyết minh 39).

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

	<b>2022 VND</b>	<b>2021 VND</b>
<b>Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.030.853.121.437	1.006.189.067.587
Doanh thu cho thuê tài sản	8.832.356.751	8.458.381.516
	<u>1.039.685.478.188</u>	<u>1.014.647.449.103</u>

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

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	851.597.400.570	843.370.593.626
Giá vốn cho thuê tài sản	6.092.808.181	6.539.204.813
	<u>857.690.208.751</u>	<u>849.909.798.439</u>

**29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.936.931.518.000	2.789.817.741.893
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*)	1.675.962.000.000	1.597.792.842.306
Lãi từ hợp tác đầu tư	1.171.843.243.838	659.492.435.069
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	30.717.769.988	121.430.172.060
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.901.450.489	28.766.649.376
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	26.420.965.031
	<u>4.835.355.982.315</u>	<u>5.223.720.805.735</u>

(\*) Phần lãi phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn góp tại các công ty con: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An và Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (Thuyết minh 4(b)(i)).

**30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	4.003.206.713.991	2.367.691.649.806
Chi phí liên quan đến các khoản vay (*)	735.229.822.083	1.526.314.172.838
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	398.764.578.775	-
Chi phí phát hành trái phiếu	362.937.071.130	537.458.847.131
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	50.711.786.447	27.523.648.022
Lãi phải trả từ hợp tác đầu tư	10.160.958.904	19.471.232.875
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	-	33.957.176.669
	<u>5.561.010.931.330</u>	<u>4.512.416.727.341</u>

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

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**31 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2022 VND</b>	<b>2021 VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.725.656.562	2.947.787.882
Chi phí khấu hao TSCĐ	667.211.953	574.743.026
Chi phí nhân viên	96.786.471	555.184.758
Chi phí công cụ dụng cụ	13.680.846	13.028.750
Khác	5.741.119.535	6.536.712.915
	<u>9.244.455.367</u>	<u>10.627.457.331</u>

**32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2022 VND</b>	<b>2021 VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.055.884.774	18.704.432.014
Chi phí tài trợ	10.161.004.547	40.278.165.067
Chi phí nhân viên quản lý	4.759.406.109	7.368.215.153
Chi phí thuê văn phòng	3.377.038.800	4.477.474.064
Chi phí vật liệu quản lý	1.195.619.588	77.791.345
Chi phí khấu hao TSCĐ	900.500.231	1.438.264.140
Chi phí đồ dùng văn phòng	334.198.155	638.029.576
Thuế, phí và lệ phí	198.829.594	54.383.133
Khác	11.517.419.073	6.420.166.571
	<u>73.499.900.871</u>	<u>79.456.921.063</u>

**33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<b>2022 VND</b>	<b>2021 VND</b>
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	12.537.906.657	562.475.708
Lãi do thanh lý TSCĐ	954.545.455	-
Khác	247.369.433	648.073.057
	<u>13.739.821.545</u>	<u>1.210.548.765</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	428.402.235	12.329.801.704
Chi phí tài trợ Covid	-	44.585.078.533
Khác	493.804.052	2.418.148.560
	<u>922.206.287</u>	<u>59.333.028.797</u>

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

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2021: 20%) như sau:

	2022 VND	2021 VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(613.586.420.558)	727.834.870.632
Thuế tính ở thuế suất 20%	(122.717.284.112)	145.566.974.126
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(388.171.022.577)	(557.963.548.379)
Chi phí không được khấu trừ	594.238.576.881	279.627.376.236
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(83.350.270.193)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TDND hoãn lại	-	132.769.198.017
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	-	-

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

**35 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân công	493.001.257.398	495.734.851.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	284.482.156.640	238.901.090.509
Chi phí khấu hao TSCĐ	48.083.126.672	49.427.697.996
Chi phí xây dựng và giá trị đất	91.594.480	38.324.680
Khác	114.776.429.799	155.930.537.101
	940.434.564.989	940.032.501.513

**36 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

<b>Cho năm tài chính kết thúc 31.12.2022</b>			
	<b>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</b>	<b>Cho thuê tài sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	1.030.853.121.437	8.832.356.751	1.039.685.478.188
Giá vốn	(851.597.400.570)	(6.092.808.181)	(857.690.208.751)
Lợi nhuận gộp	<u>179.255.720.867</u>	<u>2.739.548.570</u>	<u>181.995.269.437</u>
<b>Cho năm tài chính kết thúc 31.12.2021</b>			
	<b>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</b>	<b>Cho thuê tài sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	1.006.189.067.587	8.458.381.516	1.014.647.449.103
Giá vốn	(843.370.593.626)	(6.539.204.813)	(849.909.798.439)
Lợi nhuận gộp	<u>162.818.473.961</u>	<u>1.919.176.703</u>	<u>164.737.650.664</u>

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

**37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2022 VND	2021 VND
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	32.216.800.000	1.334.953.260.000
Chuyển đổi thặng dư vốn cổ phần sang cổ phần phổ thông	-	3.859.145.340.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	-	4.568.157.000.000

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Cổ đông chính của Công ty là Công ty Cổ phần NovaGroup, do nắm giữ 29,38% vốn điều lệ của Công ty.

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

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

<b>Tên công ty</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần NovaGroup	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con
Công ty TNHH Nova Thảo Điền	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Công ty con
Công ty TNHH Nova Property Management	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát	Công ty con
Công ty TNHH The Forest City	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Công ty con
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Công ty con
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Công ty con
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Công ty con
Công ty Cổ phần The Prince Residence	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con
Công ty Cổ phần Nova Festival	Công ty con
Công ty TNHH Nova Rivergate	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

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

Mẫu số B 09 – DN

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

		Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2022	31.12.2021
		VND	VND
<i>i)</i>	<b>Doanh số chuyển nhượng cổ phần</b>		
	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	5.845.000.000.000	-
	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2.710.000.000.000	-
	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	1.063.000.000.000
		<u>8.555.000.000.000</u>	<u>1.063.000.000.000</u>
<i>ii)</i>	<b>Thu tiền từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần</b>		
	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	5.845.000.000.000	-
	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2.710.000.000.000	-
	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	1.063.000.000.000
		<u>8.555.000.000.000</u>	<u>1.063.000.000.000</u>
<i>iii)</i>	<b>Cổ tức nhận được trong năm</b>		
	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	1.734.997.874.000	-
	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	199.533.644.000	518.787.475.000
	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	2.400.000.000	2.400.000.000
	Công ty TNHH Đầu tư Nova Saigon Royal	-	880.510.000.000
	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	335.916.405.000
	Công ty Cổ phần Nova Festival	-	206.847.826.087
	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	-	141.650.000.000
	Công ty TNHH Nova Rivergate	-	99.767.808.000
	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	88.783.151.250
	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	79.979.200.000
		<u>1.936.931.518.000</u>	<u>2.354.641.865.337</u>

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

## iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021

Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	120.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	120.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên HĐQT	-	600.000.000
Lê Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	-	600.000.000
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	5.400.000.000	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	3.600.000.000	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	824.727.273	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	857.363.638	-
Nguyễn Thị Xuân Dung	Quyền Giám đốc Tài chính	888.636.364	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	123.636.364	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</i></b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	30.410.645.644
<b><i>ii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</i></b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	138.578.915.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	53.872.482.000	53.872.482.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	33.815.948.266	33.815.948.266
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	3.226.831.752	3.226.831.752
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	-	181.575.616.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	104.992.664.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	19.481.656.806
	<u>244.494.177.018</u>	<u>411.965.198.824</u>
<b><i>Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))</i></b>		
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	5.423.600.000.000	-
	<u>5.623.600.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 19(a))</i></b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	1.372.105.240	1.372.105.240
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 19(b))</i></b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	58.886.183.212	60.258.288.452
<b><i>Phải trả liên quan đến hỗ trợ tài chính (Thuyết minh 20(a))</i></b>		
Công ty Cổ phần NovaGroup	995.404.405.733	-

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
<b>vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Đĩnh Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	178.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	-	1.249.000.000.000
	<u>2.933.000.000.000</u>	<u>2.933.000.000.000</u>

**39 CÁC CAM KẾT**

**(a) Cam kết thuê hoạt động**

**(i) Công ty là bên đi thuê**

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Dưới 1 năm	9.772.329.600	89.055.964.800
Từ 1 đến 5 năm	8.143.608.000	146.960.985.600
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>17.915.937.600</u>	<u>236.016.950.400</u>

**(ii) Công ty là bên cho thuê**

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Dưới 1 năm	3.793.501.601	6.298.249.196
Từ 1 đến 5 năm	5.488.420.944	10.297.074.956
Trên 5 năm	53.397.762.101	54.884.209.440
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>62.679.684.646</u>	<u>71.479.533.592</u>

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

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2021</b> <b>VND</b>
Chi phí xây dựng dự án	<u>131.707.149.015</u>	<u>143.174.669.413</u>

**40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(a) Nghị quyết số 02/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 1 năm 2023 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi trong phương án phát hành Cổ phiếu để chuyển đổi Trái phiếu của Công ty cụ thể như sau:

- Giá chuyển đổi: 79.000 VND/cổ phiếu, theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 23.012 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh giá chuyển đổi.
- Tỷ lệ chuyển đổi: 58.258 Cổ phiếu/Trái phiếu

(b) Quyết định của Tổng Giám đốc số 01/2023-QĐ.TGD-NVLG ngày 1 tháng 2 năm 2023 phê duyệt việc bổ sung bên bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty đối với Trái phiếu (Thuyết minh 21). Chi tiết như sau:

- Tài sản đảm bảo: phần vốn góp 1.919.858.000.000 Đồng của Công ty Cổ phần The Prince Residence trong Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn với giá trị tối thiểu là 1.919.858.000.000 Đồng;
- Tổ chức nhận tài sản đảm bảo: đại lý nhận tài sản đảm bảo theo thỏa thuận với nhà đầu tư;
- Thứ tự ưu tiên của biện pháp đảm bảo: thứ tự ưu tiên sau và thấp hơn quyền thanh toán cho, và các yêu cầu từ, bên cho vay hiện hữu chỉ liên quan đến, hoặc phát sinh từ, các nghĩa vụ được đảm bảo của bên cho vay hiện hữu cho đến khi hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản đảm bảo với bên cho vay hiện hữu được giải trừ.

(c) Quyết định của Tổng Giám đốc số 02/2023-QĐ.TGD-NVLG ngày 6 tháng 2 năm 2023 phê duyệt việc bổ sung bên bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty đối với khoản vay trung và dài hạn với số tiền vay lên đến 2.000 tỷ Đồng được cấp bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội. Bên bảo đảm được bổ sung là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long. Tại phê duyệt báo cáo tài chính riêng này, khoản vay thứ nhất đã được tắt toán (Thuyết minh 21).

**40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

- (d) Ngày 14 tháng 2 năm 2023, liên quan đến lô trái phiếu NVLH2123009 có tổng giá trị 1.000 tỷ Đồng do Công ty phát hành vào ngày 12 tháng 8 năm 2022 và đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (“PSI”) đã có văn bản yêu cầu Công ty nghiêm túc thực hiện các cam kết theo Văn kiện Trái phiếu, khắc phục vi phạm không thanh toán theo quy định tại các điều khoản và điều kiện Trái phiếu, Hợp đồng Đại lý lưu ký và thanh toán (Thuyết minh 21).

Công ty đã không bổ sung tài sản đảm bảo đúng thời hạn theo Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu số 243/NQ-HNNSHTP ngày 12 tháng 12 năm 2022. Việc bổ sung tài sản đảm bảo không đúng hạn của Công ty được coi là Sự Kiện Vi Phạm Giá trị Tài Sản Bảo Đảm theo Điều 8.1 (a) tại các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu NVLH2224006. Đồng thời, Công ty không thanh toán đúng hạn cho Trái phiếu NVLH2123009 theo Công văn số 220/TB-CKDK ngày 21 tháng 2 năm 2023 Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (PSI) về việc thông báo sự kiện vi phạm không thanh toán và không khắc phục đầy đủ, đúng hạn theo các quy định tại văn kiện Trái phiếu NVLH2123009. Với sự kiện này, Công ty được coi là vi phạm theo Sự Kiện Vi Phạm Chéo quy định tại Điều 8.1 (e) tại các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu NVLH2224006.

Liên quan đến lô trái phiếu NVLH2224006 có số tiền 1.500 tỷ Đồng, Công ty đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn được gia hạn thêm 2 năm, đến ngày 15 tháng 3 năm 2026, với lãi suất cố định là 11,5%/năm.

- (e) Công ty thay đổi việc thanh toán gốc, lãi đối với lô trái phiếu NVLH222006 căn cứ theo Nghị định 08/2023/NĐ-CP (Thuyết minh 21). Chi tiết như sau:
- Tiền gốc trái phiếu sẽ được công ty thanh toán chậm nhất vào ngày tròn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn trái phiếu. Tiền lãi phát sinh trong thời gian thanh toán nợ được tính bằng mức lãi suất trái phiếu theo quy định tại các điều khoản và điều kiện của trái phiếu. Còn khoản nợ sẽ được thanh toán một lần vào ngày cuối cùng của thời gian thanh toán nợ.
- (f) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 07/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 2 năm 2023 phê duyệt việc bổ sung bên bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty đối với khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam có hạn mức 1.600 tỷ Đồng. Cụ thể là 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 một số sản phẩm tại dự án Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4 (Khu 6), Khu thương mại dịch vụ du lịch liên kết hợp nghỉ dưỡng số 5 (Khu 7), Khu thương mại dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng số 6 (Khu 8) và Khu thương mại dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng số 7 (Khu 9) thuộc dự án Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương do Công ty TNHH Delta Valley - Bình Thuận làm chủ đầu tư (Thuyết minh 21).

40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

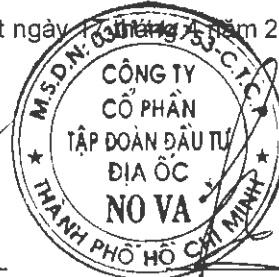
- (g) Ngày 24 tháng 2 năm 2023, Công ty đã thông báo về việc đàm phán và đạt được thỏa thuận với Dallas Vietnam Gamma Limited ("Nhà đầu tư") về việc giảm số lượng Trái phiếu và Chứng quyền đang lưu hành thông qua một thỏa thuận hoán đổi. Theo thỏa thuận này, Nhà đầu tư sẽ nhận một phần phần vốn góp/cổ phần trong hai công ty con của Công ty để đổi lấy việc hủy bỏ một số lượng Trái phiếu và Chứng quyền tương ứng. Các biện pháp bảo đảm liên quan đến Trái phiếu và Chứng quyền được hủy bỏ sẽ được giải chấp hoàn toàn. Đồng thời, Công ty có quyền chia sẻ một số lợi ích từ Phần vốn Hoán đổi và được quyền chọn mua lại Phần vốn Hoán đổi khi điều kiện tài chính của Công ty cho phép (Thuyết minh 21).
- (h) Liên quan đến lô trái phiếu NVLH2124002 với số tiền 250 tỷ Đồng được trình bày ở Thuyết minh 21, Công ty đã thanh toán một phần mệnh giá trái phiếu với số tiền 25 tỷ Đồng, phần còn lại đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025 và lãi suất tăng từ 10,5% đến 11,5%/năm (Thuyết minh 21).

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 19/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 3 năm 2023 phê duyệt phương án mua lại Trái phiếu NVLH2124002 (được phát hành ngày 26 tháng 4 năm 2021) trước hạn với tổng khối lượng Trái phiếu dự kiến mua lại tối đa tính theo mệnh giá là 25.000.000.000 Đồng.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 15 tháng 4 năm 2023.

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền

