

24 VAY (tiếp theo)

(xxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 749.700.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 107.700.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tổng dư nợ trái phiếu tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 4.500.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 2.300.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 1.200.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 1.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

(xxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng, bao gồm:

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án. Tại 31 tháng 3 năm 2023, gói Trái phiếu 3 và Trái phiếu 4 đã được tất toán.

(xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 23.000.000.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xxv) 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 - 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 16/07/2026 ("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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 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.

(xxvi) 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu 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 hợp nhất, 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 tắt toán một số lượng trái phiếu và chứng quyền tương ứng.

(xxvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt 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 2.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp đồng tiền gửi. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn 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.

(xxviii) 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 hợp nhất, các trái phiếu này được gia hạn đến ngày 15 tháng 3 năm 2026. Tập đoàn sẽ trả định kỳ 20% tiền lãi đến hạn và số tiền lãi còn lại sẽ được trả cùng gốc vào cuối kỳ thanh toán.

24 VAY (tiếp theo)

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

(xxx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn dự định thanh toán gói trái phiếu này bằng tiền thu được từ bán các dự án đang triển khai của các Công ty thành viên.

(xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam 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 hợp nhất, 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.

(xxxii) 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 hợp nhất, gói Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng

(xxxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 200.000.000.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối kỳ vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	1.121.568.908.730	1.221.235.285.830
Seatown Private Credit Master Fund (i)	907.870.850.000	769.445.250.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (ii)	208.720.630.534	214.762.630.534
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	194.947.500.000	130.515.000.000
Khác (ii)	2.927.759.169.333	2.950.997.251.523
	<u>5.360.867.058.597</u>	<u>5.286.955.417.887</u>
(b) Vay dài hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	1.146.911.091.270	1.151.764.714.170
Seatown Private Credit Master Fund (i)	1.425.119.050.000	1.573.417.650.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.104.702.500.000	1.174.635.000.000
Stark1st Co. Ltd. (v)	1.181.500.000.000	1.186.500.000.000
	<u>4.858.232.641.270</u>	<u>5.086.317.364.170</u>

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước liên quan đến một dự án ở Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 110.000.000 đô la Mỹ. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 98.730.000 đô la Mỹ.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 13,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(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 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 3 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 55.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã khắc phục sự kiện vi phạm liên quan đến khoản vay này.

(iv) 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.

(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.

25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

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

26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31/03/2023		31/12/2022	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2022	1.930.421.319	-	1.930.421.319
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2021	19.304.200	-	19.304.200
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	379.019	-	379.019
Tại ngày 31/12/2022	1.950.104.538	-	1.950.104.538
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	1.950.104.538	-	1.950.104.538

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	19.304.213.190.000	-	5.023.225.314.626	10.707.524.273.613	35.034.962.778.239
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.162.071.222.708	2.162.071.222.708
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2021	193.042.000.000	-	(50.000.000)	-	192.992.000.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	3.790.190.000	-	28.426.610.000	-	32.216.800.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	19.180.215.075	19.180.215.075
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	37.441.423.016.022
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	(377.221.180.946)	(377.221.180.946)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	8.205.906.790	8.205.906.790
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	12.519.760.437.240	37.072.407.741.866

28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	7.376.307.364.143	6.138.150.553.730
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm	(33.047.052.522)	19.458.987.888
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	-	1.282.005.169.641
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ/năm	(8.205.906.790)	(21.427.925.075)
Giảm do nhận cổ tức	-	(465.140.008)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(41.414.282.033)
Số dư cuối kỳ/năm	7.335.054.404.831	7.376.307.364.143

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

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

Chi tiết như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(377.221.180.946)	1.079.019.984.336
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	(377.221.180.946)	1.079.019.984.336
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.930.422.784
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.930.422.784
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	(193)	559

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

Chi tiết như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(377.221.180.946)	1.079.019.984.336
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(377.221.180.946)</u>	<u>1.079.019.984.336</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.950.104.538	1.930.422.784
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	19.207.130
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	<u>1.950.104.538</u>	<u>1.949.629.914</u>
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(193)</u>	<u>553</u>

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

Trong kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	31/03/2023	31/12/2022
Ngoại tệ các loại (USD)	<u>346.312</u>	<u>346.451</u>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	452.868.559.950	1.541.920.977.349
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, cho thuê tài sản và dịch vụ khác	151.233.773.322	423.565.737.581
	<u>604.102.333.272</u>	<u>1.965.486.714.930</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	-	(250.103.850)
Giảm giá hàng bán	-	(20.000.000)
Hàng bán bị trả lại	-	(8.786.583.006)
	-	<u>(9.056.686.856)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	452.868.559.950	1.532.884.290.493
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, cho thuê tài sản và dịch vụ khác	151.233.773.322	423.545.737.581
	<u>604.102.333.272</u>	<u>1.956.430.028.074</u>

32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	338.430.641.794	933.612.730.938
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, cho thuê tài sản và dịch vụ khác	116.674.682.798	303.270.188.521
	<u>455.105.324.592</u>	<u>1.236.882.919.459</u>

3014
CỘNG
HÒA
ĐOÀN
ĐỊA
ỐC
NO
VA
HỒ

33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	640.667.821.879	554.787.294.529
Lãi tiền cho vay	106.962.029.577	219.775.983.101
Lãi tiền gửi ngân hàng	81.759.424.382	89.589.158.634
Lãi do chênh lệch tỷ giá	77.635.081.340	4.837.942.686
Doanh thu hoạt động tài chính khác	12.989.100.871	11.754.214.153
	<u>920.013.458.049</u>	<u>880.744.593.103</u>

34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	609.151.082.204	588.334.736.980
Chi phí lãi vay	158.270.818.220	214.043.512.504
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	14.196.836.837	37.757.067.267
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	-	29.661.510.319
Chi phí phát hành trái phiếu	16.913.169.885	24.331.818.911
Chi phí liên quan đến khoản vay	5.448.906.799	12.459.041.096
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	66.031.823
Chi phí tài chính khác	19.089.142.326	4.446.185.100
	<u>823.069.956.271</u>	<u>911.099.904.000</u>

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Chi phí chương trình bán hàng	6.092.717.915	123.364.938.206
Chi phí nhân viên	6.532.314.210	2.383.371.833
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	-	32.539.874
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.276.249	9.315.846
Chi phí khấu hao tài sản cố định	591.454.803	892.480.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.808.150.538	69.993.531.765
Chi phí khác	6.326.960.106	5.807.230.953
	<u>37.356.873.821</u>	<u>202.483.408.690</u>

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 17)	211.885.033.922	209.456.959.963
Chi phí nhân viên quản lý	1.399.643.240	2.703.111.377
Chi phí vật liệu quản lý	12.322.743	94.675.077
Chi phí đồ dùng văn phòng	481.426.900	452.692.499
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.186.562.348	1.906.108.621
Thuế, phí và lệ phí	1.016.763.724	335.475.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.358.109.334	118.109.973.873
Chi phí khác	52.192.227.014	29.359.244.155
	<u>303.532.089.225</u>	<u>362.418.240.889</u>

37 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	1.269.695.859.124
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	6.609.216.498	13.899.387.748
Các khoản thu nhập khác	5.040.461.837	2.027.295.357
	<u>11.649.678.335</u>	<u>1.285.622.542.229</u>

38 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	405.482.159	54.157.124.426
Các khoản chi phí khác	4.163.267.842	3.744.650.461
	<u>4.568.750.001</u>	<u>57.901.774.887</u>

39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn 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.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	<u>Kỳ kế toán kết thúc ngày</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	152.077.405.395	157.628.010.757
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(12.616.064.305.062)	(11.335.537.857.005)
Số dư đầu kỳ	(12.463.986.899.667)	(11.177.909.846.248)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 39(b))	(282.815.242.225)	(202.004.448.635)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ (*)	-	(440.204.336.120)
Số dư cuối kỳ	<u>(12.746.802.141.891)</u>	<u>(11.820.118.631.003)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	154.786.333.826	160.902.387.495
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(12.901.588.475.717)</u>	<u>(11.981.021.018.498)</u>

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

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

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

(*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong kỳ



39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(87.020.262.382)	1.351.398.600.401
Thuế tính ở thuế suất 20%	(17.404.052.476)	270.279.720.080
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	42.377.006.784	41.891.391.993
Chi phí không được khấu trừ	2.149.739.513	1.961.269.774
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5/11/2020	217.870.734.242	17.092.568.252
Sử dụng lỗ tính thuế	(40.587.606.790)	(25.495.103.299)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	119.287.837.456	75.323.388.276
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần	-	177.177.206.365
Phần lỗ trong công ty liên kết	(169.452.374)	122.463.016
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong kỳ	-	(253.939.171.825)
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	(16.251.244)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(276.235.269)	1.444.538.819
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	323.247.971.086	305.842.020.207
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	40.432.728.861	103.837.571.572
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 39(a))	282.815.242.225	202.004.448.635
	323.247.971.086	305.842.020.207

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

40 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.224.450.194.963	12.021.217.683.037
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.594.352.105	291.309.657.008
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	272.923.678.405	253.218.568.187
Chi phí nhân viên	165.838.718.973	183.629.200.066
Các chi phí khác	60.034.976.736	36.091.173.728
	<u>2.744.841.921.182</u>	<u>12.785.466.282.026</u>

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

(a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Vay theo khế ước thông thường	57.915.000.000	3.168.991.390.511
Phát hành trái phiếu thường	-	7.036.482.871.792

(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.984.066.259.636)	(2.320.320.840.033)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(243.531.888.207)	(1.050.000.000.000)

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup
Bên liên quan của cổ đông lớn	Ông Bùi Cao Nhật Quân

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

i)

Thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị và tiền lương Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31.3.2023	
		Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	200.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	150.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	150.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	591.360.000	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	146.298.435	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	228.556.800	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	265.716.000	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	486.400.000	-
		Kỳ kế toán kết thúc ngày 31.3.2022	
Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thù lao
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	409.090.909	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	272.727.273	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Phó Tổng giám đốc	864.380.826	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	437.099.901	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	592.718.281	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	227.487.273	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	611.272.727	-

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

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	24.422.370.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	3.541.365.174	3.541.365.174
	<u>27.963.735.174</u>	<u>27.963.735.174</u>
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	388.560.000.000	388.560.000.000
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
	<u>437.375.948.266</u>	<u>437.375.948.266</u>
iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
	<u>76.000.000.000</u>	<u>76.000.000.000</u>
iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	947.073.600	1.206.748.800
	<u>947.073.600</u>	<u>1.206.748.800</u>
v) Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần NovaGroup	686.077.405.733	995.467.405.733
	<u>686.077.405.733</u>	<u>995.467.405.733</u>

43 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Tập đoàn phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Dưới 1 năm	29.400.590.668	29.462.522.135
Từ 1 đến 5 năm	24.389.515.236	29.901.476.497
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	53.790.105.904	59.363.998.632

44 CAM KẾT VỐN

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí xây dựng dự án	32.805.056.394.830	32.552.672.681.648

45 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 28 tháng 4 năm 2023.



Danh Thúy Ngọc
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn
Người được Người đại diện
theo pháp luật ủy quyền
Ngày 28 tháng 4 năm 2023

