

11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

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

(b) Dài hạn

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ HỮU HÌNH

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

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

13 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)

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

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

14 TSCĐ VÔ HÌNH

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

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

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

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

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

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

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

(b) Dài hạn

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

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

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

(b) Dài hạn

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

24 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

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

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

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

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

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

24 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

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

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

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

25 VAY

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

- (*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau (tiếp theo):
- (x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án.
 - (xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 Đồng, đã đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 3.670.414.243 Đồng.
 - (xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27) và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 2.691.140.271 Đồng.
 - (xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đã đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27) và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 118.878.885.065 Đồng.

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.143.099.200.000	769.445.250.000
Stark1st Co. Ltd. (ii)	1.221.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.343.100.000.000	130.515.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	586.080.000.000	1.221.235.285.830
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	163.398.377.712	214.762.630.534
Khác (v)	2.782.056.618.757	2.893.610.704.654
	<u>8.238.734.196.469</u>	<u>5.229.568.871.018</u>
Vay dài hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	1.758.240.000.000	1.151.764.714.170
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	-	1.174.635.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (i)	-	1.573.417.650.000
Stark1st Co. Ltd. (ii)	-	1.186.500.000.000
	<u>1.758.240.000.000</u>	<u>5.086.317.364.170</u>

- (i) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác, đáo hạn vào tháng 5 năm 2024. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án.
- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty (Thuyết minh 27) và các bên bảo đảm. Hiện tại, Tập đoàn đã nhận được thư cho phép hoãn thanh toán có điều kiện cho các sự kiện vi phạm trong thời gian từ ngày thỏa thuận trên thư đến ngày đáo hạn của khoản vay và Tập đoàn đang trong quá trình giải chấp và bán cổ phiếu và tài sản để các điều khoản trong thư còn hiệu lực. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của khoản vay này đã giảm tổng cộng 93.651.000.000 Đồng.
- (iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng vốn vào một công ty con phục vụ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Tập đoàn sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27).

25 VAY (tiếp theo)

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

25 VAY (tiếp theo)

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

- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 350.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam), có thời hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất cho vay cơ sở xác định bằng cách tham khảo mức lãi suất Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) cộng bổ cộng (+) 2,3%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27). Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã tắt toán toàn bộ khoản vay này.
- (vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thuyết minh 11).
- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.212.131.840.089 Đồng, bao gồm:
- Khoản vay thứ nhất là 1.200.000.000.000 Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
 - Khoản vay thứ hai là 12.131.840.089 Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án.
- (ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng Đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn tại một công ty con và quyền sử dụng đất của một dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 13); toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án, tài sản gắn liền với đất đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai của dự án tại Xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án.

25 VAY (tiếp theo)

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

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

26 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

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

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

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

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

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

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

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

(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

28 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

Biến động gộp của thuế TNDN hoãn lại như sau:

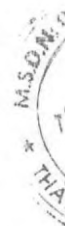
	2023 VND	2022 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	152.077.405.395	157.628.010.757
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(12.616.064.305.061)	(11.335.537.857.006)
Số dư đầu năm	(12.463.986.899.666)	(11.177.909.846.249)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 38(b))	(1.104.816.315.770)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

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

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

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

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



39 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

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

40 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

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

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

43 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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

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

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

(c) Cam kết khác

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

44 NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Danh Thúy Ngọc
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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