

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN)	11

01
CỔ
C
P E
VH

01
CỔ
C
P E

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận
đăng ký doanh nghiệp

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

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023)
Ông Bùi Thành Nhơn	Thành viên (từ ngày 2 tháng 2 năm 2023 đến ngày 3 tháng 2 năm 2023)
Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023 đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập (từ ngày 16 tháng 8 năm 2023)
Ông Ng Teck Yow	Thành viên (từ ngày 22 tháng 6 năm 2023)
Bà Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán

Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch (đến ngày 25 tháng 8 năm 2023)
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (từ 17 tháng 3 năm 2023)
Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến 16 tháng 3 năm 2023)
Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Người đại diện theo
pháp luật

Ông Bùi Thành Nhơn

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

Ông Ng Teck Yow

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

Ông Nguyễn Ngọc Huyền

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

Trụ sở chính

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

Chi nhánh

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 72. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2023 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 29 tháng 8 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 72.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho thấy Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần là 2.080.297.347.998 Đồng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, và cũng tại ngày này, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 9.511.321.188.520 Đồng, cũng như ảnh hưởng đáng kể của thị trường bất động sản và thanh khoản trái phiếu đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Giả định về hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng Công ty có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc lại các khoản nợ vay và trái phiếu sắp đáo hạn, cũng như thực hiện các giải pháp khác tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 2.2. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 2.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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



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

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM14262
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.993.075.983.408	7.767.430.674.491
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	507.227.882.134	623.235.019.009
111	Tiền		137.178.016.927	253.186.314.202
112	Các khoản tương đương tiền		370.049.865.207	370.048.704.807
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	54.596.090.321
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	54.596.090.321
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		5.117.374.194.299	4.703.917.364.983
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	133.087.751.418	159.042.109.718
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	366.261.098.615	347.107.714.333
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	4.618.025.344.266	4.197.767.540.932
140	Hàng tồn kho		2.329.991.464.213	2.342.256.134.937
141	Hàng tồn kho	8	2.329.991.464.213	2.342.256.134.937
150	Tài sản ngắn hạn khác		38.482.442.762	43.426.065.241
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	27.146.805.992	37.523.270.735
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	7.670.387.433	2.237.545.169
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	3.665.249.337	3.665.249.337

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 72 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 01a – DN

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		86.249.535.470.936	86.471.592.448.027
210	Các khoản phải thu dài hạn		9.412.695.985.784	9.448.005.657.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	9.412.695.985.784	9.448.005.657.784
220	Tài sản cố định		545.331.891.717	562.282.359.107
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	470.663.998.171	479.229.418.391
222	Nguyên giá		611.221.759.191	611.474.361.373
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(140.557.761.020)	(132.244.942.982)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	74.667.893.546	83.052.940.716
228	Nguyên giá		165.943.923.622	165.943.923.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.276.030.076)	(82.890.982.906)
230	Bất động sản đầu tư	11	337.238.254.447	340.284.658.536
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(50.229.079.441)	(47.182.675.352)
240	Tài sản dở dang dài hạn		198.660.985.937	198.657.647.668
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	16.662.925.542	16.659.587.273
250	Đầu tư tài chính dài hạn		75.752.624.608.444	75.917.831.642.977
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	75.817.539.582.977	75.817.539.582.977
252	Đầu tư vào công ty liên liên kết	4(b)	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	24.900.000.000	24.900.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(165.207.034.533)	-
260	Tài sản dài hạn khác		2.983.744.607	4.530.481.955
261	Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	2.007.871.035	3.554.608.383
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		94.242.611.454.344	94.239.023.122.518

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 72 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		69.812.696.859.016	67.728.811.179.192
310	Nợ ngắn hạn		17.504.397.171.928	21.655.413.463.861
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	311.276.637.921	228.412.202.057
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	332.061.119.897	334.899.278.397
313	Thuế và các khoản phải nộp			
	Nhà nước	16(b)	10.710.870.138	27.595.101.289
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.745.852.136.581	1.833.059.530.393
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18(a)	11.167.870.800	1.372.105.240
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	1.722.025.333.905	1.398.364.185.526
320	Vay ngắn hạn	20(a)	12.366.468.495.337	17.826.876.353.610
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		52.308.299.687.088	46.073.397.715.331
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18(b)	58.886.183.214	58.886.183.212
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	23.851.911.939.496	21.517.277.979.471
338	Vay dài hạn	20(b)	28.389.988.354.620	24.491.030.742.890
342	Dự phòng phải trả dài hạn	21	7.513.209.758	6.202.809.758
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		24.429.914.595.328	26.510.211.943.326
410	Vốn chủ sở hữu		24.429.914.595.328	26.510.211.943.326
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	(Lỗ sau thuế lũy kế)/lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	(122.732.709.298)	1.957.564.638.700
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		1.957.564.638.700	2.571.151.059.258
421b	- Lỗ sau thuế kỳ này/năm nay		(2.080.297.347.998)	(613.586.420.558)
440	TỔNG NGUỒN VỐN		94.242.611.454.344	94.239.023.122.518


Nguyễn Thùy Trang
Người lập

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

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 72 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

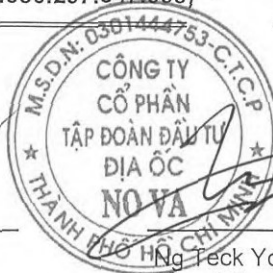
Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	118.028.529.391	514.753.256.883
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	118.028.529.391	514.753.256.883
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(100.452.727.331)	(421.287.024.597)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.575.802.060	93.466.232.286
21	Doanh thu hoạt động tài chính	604.935.115.948	2.565.353.674.303
22	Chi phí tài chính	(2.621.457.353.027)	(2.409.473.681.288)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(2.215.762.723.626)	(1.777.041.333.571)
25	Chi phí bán hàng	(837.604.236)	(3.846.047.997)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(80.287.982.682)	(19.829.039.420)
30	(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.080.072.021.937)	225.671.137.884
31	Thu nhập khác	1.266.497.075	159.419.478
32	Chi phí khác	(1.491.823.136)	(410.135.426)
40	Lỗ khác	(225.326.061)	(250.715.948)
50	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.080.297.347.998)	225.420.421.936
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN	(2.080.297.347.998)	225.420.421.936



Nguyễn Thùy Trang
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 72 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 03a – DN

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.080.297.347.998)	225.420.421.936
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	20.275.791.171	24.460.641.648
03	Các khoản dự phòng	166.517.434.533	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	29 18.155.801.588	241.558.126.637
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(9.102.641.453)	(1.983.195.156.621)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	29 2.332.432.797.982	1.964.087.683.973
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	447.981.835.823	472.331.717.573
09	Tăng các khoản phải thu	(387.087.581.469)	(2.545.971.077.022)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	12.264.670.724	(5.417.423.811)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	2.636.730.953.156	(226.661.024.370)
12	Giảm chi phí trả trước	11.923.202.091	5.880.811.868
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.214.038.510.328)	(1.617.980.770.855)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	1.507.774.569.997	(3.917.817.766.617)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(2.598.181.818)	(6.654.443.288)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.618.000.000	-
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	54.596.090.321	6.264.540.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(14.163.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	5.051.065.500.000
27	Tiền thu cổ tức và lợi nhuận được chia	11.640.394.559	1.092.918.906.386
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	67.256.303.062	(8.019.405.496.902)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	-	193.042.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	20 368.140.000.000	14.028.230.788.531
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20 (2.059.177.963.759)	(4.081.470.087.449)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(1.691.037.963.759)	10.139.802.701.082
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(116.007.090.700)	(1.797.420.562.437)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3 623.235.019.009	2.387.919.600.559
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(46.175)	3.061.398
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3 507.227.882.134	590.502.099.520

Nguyễn Thùy Trang
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng

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

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 72 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Chủ sở hữu của Công ty và chi tiết vốn điều lệ đã được góp được trình bày ở Thuyết minh 23.

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 31 công ty con trực tiếp và 2 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác. Ngoài ra, Công ty có 56 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con gián tiếp:							
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
3	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng nhà ở	99,87	99,89	99,87	99,89
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
5	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
8	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
9	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,99	99,95	99,99
12	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
14	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
18	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Ròng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
22	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
23	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
24	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
	Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)						
26	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
27	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
28	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
30	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
35	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
36	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
37	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
38	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
39	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
42	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
44	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
45	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)							
46	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
47	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng Khu du lịch dã ngoại	99,38	99,99	99,38	99,99
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,97	100,00
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
51	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
52	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
53	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,80	100,00	99,85	100,00
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
55	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	100,00	99,96	100,00
56	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99	100,00	99,99	100,00
Công ty liên kết gián tiếp:							
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
2	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
3	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 44 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 137 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Sự tác động kết hợp của việc thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả, các hạn chế về khả năng huy động vốn trên thị trường tài chính đã gia tăng áp lực thanh khoản trong ngắn hạn cho Công ty từ cuối năm 2022 cho đến thời điểm hiện tại. Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần là 2.080.297.347.998 Đồng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng tại ngày này, số nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá số tài sản ngắn hạn là 9.511.321.188.520 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 13.887.982.789.370 Đồng). Ngoài ra, tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, Công ty đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như được trình bày tại Thuyết minh 20. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Công ty là 40.746.087.152.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42.317.907.096.500 Đồng) (Thuyết minh 20). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã thanh toán được 564 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Số dư nợ còn lại Công ty đang tiến hành đàm phán với các chủ nợ để tiến hành gia hạn hoặc sẽ thanh toán một phần bằng cách thu hồi các khoản đầu tư và thanh lý tài sản đảm bảo. Một số chủ nợ đã đồng ý việc gia hạn thời gian đáo hạn các khoản nợ hoặc nhận thanh toán bằng tài sản khác theo tinh thần của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 và Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023. Chi tiết các khoản thanh toán và gia hạn nợ vay và trái phiếu như sau:

- Dallas Vietnam Gamma Limited nhận hoán đổi nợ vay bằng một phần vốn góp/cổ phần của hai công ty con của Công ty;
- Lô trái phiếu NVLH2124002 với số tiền 250 tỷ Đồng (Thuyết minh 20), Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 1 năm đến ngày 10 tháng 3 năm 2025;
- Lô trái phiếu NVLH2224006 với số tiền 1.500 tỷ Đồng (Thuyết minh 20), Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn được gia hạn thêm 2 năm, đến ngày 15 tháng 3 năm 2026;
- Lô trái phiếu NVLH2123010 với số tiền 864 tỷ Đồng (Thuyết minh 20), Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 2 năm, đến ngày 17 tháng 3 năm 2025;
- Lô trái phiếu NVLH2123012 với số tiền 1.300 tỷ Đồng (Thuyết minh 20), Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 2 năm đến ngày 20 tháng 7 năm 2025;
- Lô trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành 7.000 tỷ Đồng (Thuyết minh 20), Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 12 tháng, đáo hạn sớm nhất vào tháng 6 năm 2024;
- Đổi sản phẩm bất động sản đối với các khoản vay và phát hành trái phiếu.

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

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

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)****(v) Bán tài sản**

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

(vi) Tái cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

(viii) Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn

Công ty nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty Cổ phần NovaGroup, cổ đông lớn của Công ty, cam kết tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để góp phần giúp Công ty và các công ty con của Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Các khoản phải thu

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kế toán kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán.

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

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

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

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

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

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

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

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

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

2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

2.11 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

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

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

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 Thuê hoạt động

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

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

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

Thanh lý

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

2.14 Chi phí trả trước

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

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

2.15 Nợ phải trả

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

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

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

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

2.16 Vay

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

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

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

2.17 Chi phí phải trả

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

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.23 Phân chia lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

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

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

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

2.27 Chi phí tài chính

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

2.28 Chi phí bán hàng

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

2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.32 Báo cáo bộ phận

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

2.33 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.11); và
- Các khoản dự phòng (Thuyết minh 2.18; 2.19).

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

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

Mẫu số B 09a – DN

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Tiền mặt	165.423.589	38.181.710
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	137.012.593.338	253.148.132.492
Các khoản tương đương tiền (*)	370.049.865.207	370.048.704.807
	<u>507.227.882.134</u>	<u>623.235.019.009</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 3,1%/năm đến 4,15%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 370 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 370 tỷ Đồng).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	54.596.090.321	54.596.090.321

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.6.2023				31.12.2022			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	
Đầu tư vào công ty con (i)	75.817.539.582.977	(*)	165.207.034.533		75.817.539.582.977	(*)	-	
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	75.392.060.000	(*)	-		75.392.060.000	(*)	-	
Đầu tư vào đơn vị khác (iii)	24.900.000.000	(*)	-		24.900.000.000	(*)	-	
	75.917.831.642.977		165.207.034.533		75.917.831.642.977		-	

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2023				31.12.2022					
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	20.115.509.210.000	(*)	-	100,00%	100,00%	20.115.509.210.000	(*)	-
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	7.821.622.500.000	(*)	-	99,99%	99,99%	7.821.622.500.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	7.550.594.000.000	(*)	-	99,99%	99,99%	7.550.594.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Bất động sản Khai Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,76%	97,76%	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76%	97,76%	6.920.965.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,09%	99,97%	5.470.700.000.000	(*)	-	98,09%	99,97%	5.470.700.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99%	100,00%	3.739.989.500.000	(*)	-	99,99%	100,00%	3.739.989.500.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	3.527.393.300.000	(*)	-	100,00%	100,00%	3.527.393.300.000	(*)	-
8	Saigon Royal Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96%	99,96%	3.140.639.200.000	(*)	-	99,96%	99,96%	3.140.639.200.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	2.629.500.000.000	(*)	-	99,98%	99,98%	2.629.500.000.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	2.204.600.000.000	(*)	-	99,99%	99,99%	2.204.600.000.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62%	72,62%	2.000.000.000.000	(*)	-	72,62%	72,62%	2.000.000.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	100,00%	1.925.665.604.000	(*)	-	99,99%	100,00%	1.925.665.604.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Bất động sản Bạch Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77%	99,77%	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77%	99,77%	1.910.786.560.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	1.632.498.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	1.632.498.000.000	(*)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2023				31.12.2022					
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77%	99,77%	936.201.410.000	(*)	-	99,77%	99,77%	936.201.410.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	789.981.000.000	(*)	-	99,97%	99,97%	789.981.000.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42,42%	42,42%	732.869.100.000	(*)	-	42,42%	42,42%	732.869.100.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Nova Sisco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	366.707.530.000	(*)	-	99,90%	99,90%	366.707.530.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	290.190.000.000	(*)	-	51,00%	51,00%	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Sagel	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	165.207.034.533	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	-
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc NovaLand Đất Tầm	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Một thành viên NovaLand Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2023				31.12.2022					
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01%	0,01%	510.000.000	(*)	-	0,01%	0,01%	510.000.000	(*)	-
						75.817.539.582.977		165.207.034.533		75.817.539.582.977		-	

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

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

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

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2023			31.12.2022		
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bè Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	25,00	60.600.000.000	(*)
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	33,31	14.792.060.000	(*)
					75.392.060.000			75.392.060.000	

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

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(iii) Đầu tư vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2023			31.12.2022				
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	15,00	15.000.000.000	(*)	-	15,00	15.000.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	7,98	9.000.000.000	(*)	-	7,98	9.000.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Giáo Dục PTN	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Education Group	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
					24.900.000.000		-		24.900.000.000		-

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

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

Mẫu số B 09a – DN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An	50.036.324.000	65.840.000.000
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty TNHH Đầu tư 0709	16.912.442.756	43.375.576.260
Khác	27.000.443.262	25.404.163.458
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	39.138.541.400	24.422.370.000
	<u>133.087.751.418</u>	<u>159.042.109.718</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.182.845.867	323.182.845.867
Khác	43.078.252.748	23.924.868.466
	<u>366.261.098.615</u>	<u>347.107.714.333</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư này thể hiện các chi phí đất và lệ phí liên quan được ứng trước để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án.

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu do thanh lý hợp đồng (*)	2.500.000.000.000	-	-	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	1.317.404.295.518	-	3.817.404.295.518	-
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	464.948.081.095	-	59.094.314.521	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	192.451.397.000	-	192.451.397.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	25.335.208.234	-	25.235.208.234	-
Tạm ứng	1.242.225.084	-	2.741.984.144	-
Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	1.117.650.836	-	4.625.232.725	-
Khác	115.526.486.499	-	96.215.108.790	-
	<u>4.618.025.344.266</u>	<u>-</u>	<u>4.197.767.540.932</u>	<u>-</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

(*) Đây là khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp Công ty TNHH Vũng Tàu Investment.

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

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

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	4.023.992.082.318	-	3.953.273.363.914	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	594.033.261.948	-	244.494.177.018	-
	<u>4.618.025.344.266</u>	<u>-</u>	<u>4.197.767.540.932</u>	<u>-</u>

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Ông Lê Thanh Liêm	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Light City	<u>960.000.000.000</u>	<u>960.000.000.000</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	9.394.200.000.000	-	9.429.300.000.000	-
Khác	18.495.985.784	-	18.705.657.784	-
	<u>9.412.695.985.784</u>	<u>-</u>	<u>9.448.005.657.784</u>	<u>-</u>

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

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

Mẫu số B 09a – DN

7 PHẢI THU KHÁC

(b) Dài hạn (tiếp theo)

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

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	3.824.195.985.784	-	3.824.405.657.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	5.588.500.000.000	-	5.623.600.000.000	-
	<u>9.412.695.985.784</u>	<u>-</u>	<u>9.448.005.657.784</u>	<u>-</u>

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang	2.005.700.000.000	2.005.700.000.000
Công ty Cổ phần Mũi Yển	<u>1.800.000.000.000</u>	<u>1.800.000.000.000</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 HÀNG TỒN KHO

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.219.060.807.841	-	2.218.973.778.565	-
Hàng hóa bất động sản	94.011.500.000	-	104.743.200.000	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	13.206.372.783	-	13.206.372.783	-
Hàng hóa khác	3.712.783.589	-	5.332.783.589	-
	<u>2.329.991.464.213</u>	<u>-</u>	<u>2.342.256.134.937</u>	<u>-</u>

8 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu vực này là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng tại ngân hàng của một công ty con của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 Đồng. Theo Thỏa thuận hợp tác số 819/NVLG-SVC /2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại số 104 Phố Quang, phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty vẫn đang tiếp tục thỏa thuận với Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để hoàn tất việc chuyển nhượng. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng dự án đã được xây dựng hoàn thành tuân thủ quy định của pháp luật và đã bàn giao nhà cho khách hàng, nên tin tưởng việc chuyển nhượng sẽ được phê duyệt.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	20.296.923.755	20.296.923.755
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	4.177.257.165	4.714.099.043
Khác	2.672.625.072	12.512.247.937
	<u>27.146.805.992</u>	<u>37.523.270.735</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Công cụ, dụng cụ	307.030.502	1.157.240.898
Chi phí cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	-	450.488.285
Khác	1.120.919.627	1.366.958.294
	<u>2.007.871.035</u>	<u>3.554.608.383</u>

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	3.554.608.383	21.195.779.187
Tăng trong kỳ/năm	-	353.643.961
Phân bổ trong kỳ/năm	(1.546.737.348)	(17.994.814.765)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>2.007.871.035</u>	<u>3.554.608.383</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

10 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	517.090.349.225	18.832.891.670	23.304.882.709	52.147.237.769	99.000.000	611.474.361.373
Mua trong kỳ	-	-	2.598.181.818	-	-	2.598.181.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.850.784.000)	-	-	(2.850.784.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	517.090.349.225	18.832.891.670	23.052.280.527	52.147.237.769	99.000.000	611.221.759.191
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(57.747.449.944)	(8.424.095.603)	(20.222.705.241)	(45.751.692.194)	(99.000.000)	(132.244.942.982)
Khấu hao trong kỳ	(5.510.286.917)	(526.631.763)	(134.555.727)	(2.672.865.505)	-	(8.844.339.912)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	531.521.874	-	-	531.521.874
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	(63.257.736.861)	(8.950.727.366)	(19.825.739.094)	(48.424.557.699)	(99.000.000)	(140.557.761.020)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	459.342.899.281	10.408.796.067	3.082.177.468	6.395.545.575	-	479.229.418.391
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	453.832.612.364	9.882.164.304	3.226.541.433	3.722.680.070	-	470.663.998.171

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 69 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 68 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 427 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 430 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ ngân hàng (Thuyết minh 20).

10 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	57.754.517.947	108.189.405.675	165.943.923.622
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(82.890.982.906)	(82.890.982.906)
Khấu hao trong kỳ	-	(8.385.047.170)	(8.385.047.170)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	(91.276.030.076)	(91.276.030.076)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	25.298.422.769	83.052.940.716
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	57.754.517.947	16.913.375.599	74.667.893.546

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 22 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 19 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền sử dụng đất của Công ty tại Cần Thơ với nguyên giá là 56 tỷ Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 20).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	312.374.527.525	75.092.806.363	387.467.333.888
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(47.182.675.352)	-	(47.182.675.352)
Khấu hao trong kỳ	(3.046.404.089)	-	(3.046.404.089)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	(50.229.079.441)	-	(50.229.079.441)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	265.191.852.173	75.092.806.363	340.284.658.536
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	262.145.448.084	75.092.806.363	337.238.254.447

Trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2022, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ được trình bày ở Thuyết minh 34.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê của Công ty với tổng giá trị còn lại là 52 tỷ Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (Thuyết minh 20).

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

12 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

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

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Phần mềm	10.035.661.750	10.035.661.750
Cải tạo văn phòng	6.378.725.523	6.378.725.523
Khác	248.538.269	245.200.000
	16.662.925.542	16.659.587.273

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	16.659.587.273	25.157.498.695
Mua sắm	-	24.689.084.371
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(21.486.995.160)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(6.842.965.000)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	-	(447.000.000)
Khác	3.338.269	(4.410.035.633)
Số dư cuối kỳ/năm	16.662.925.542	16.659.587.273

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	311.276.637.921	311.276.637.921	228.412.202.057	228.412.202.057

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	151.278.750.000	151.278.750.000

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

75
TỶ
N
ẬU
C
A
5C

157
ÔNG
TINH
(VIỆ
T.P.H

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong kỳ VND	Cần trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2023 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(2.237.545.169)	(18.591.559.638)	13.158.717.374	-	(7.670.387.433)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	-	-	(3.398.844.983)
Thuế TNDN nộp thừa	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
	(5.902.794.506)	(18.591.559.638)	13.158.717.374	-	(11.335.636.770)
(b) Phải nộp					
Thuế nhà thầu	24.658.114.711	30.456.678.235	-	(47.821.478.464)	7.293.314.482
Tiền sử dụng đất	-	3.944.333.282	-	(1.526.304.657)	2.418.028.625
Thuế thu nhập cá nhân	2.936.986.578	6.630.301.182	-	(8.567.760.729)	999.527.031
Thuế GTGT hàng hóa nội địa	-	13.158.717.374	(13.158.717.374)	-	-
	27.595.101.289	54.190.030.073	(13.158.717.374)	(57.915.543.850)	10.710.870.138

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

Mẫu số B 09a – DN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí lãi vay	2.529.339.426.974	1.529.387.841.997
Chi phí xây dựng	128.675.015.687	128.690.568.417
Khác	87.837.693.920	174.981.119.979
	<u>2.745.852.136.581</u>	<u>1.833.059.530.393</u>

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Dallas Vietnam Gamma Ltd	395.833.082.192	270.641.506.849
Seatown Private Credit Master Fund	309.911.432.734	213.457.146.297
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	277.238.356.164	250.364.383.562
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London	264.391.104.229	243.769.126.242
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	226.471.408.509	186.614.174.121
Khác	1.272.006.752.753	668.213.193.322
	<u>2.745.852.136.581</u>	<u>1.833.059.530.393</u>

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Cung cấp dịch vụ tư vấn	10.481.818.180	-
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 35(b))	686.052.620	1.372.105.240
	<u>11.167.870.800</u>	<u>1.372.105.240</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 35(b))	58.886.183.214	58.886.183.212
	<u>58.886.183.214</u>	<u>58.886.183.212</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

19 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740
Nhận ký quỹ, đặt cọc	1.085.000.000	1.085.000.000	1.085.000.000	1.085.000.000
Quỹ bảo trì phải trả	157.501.973	157.501.973	157.501.973	157.501.973
Khác	1.331.962.474.192	1.331.962.474.192	1.008.301.325.813	1.008.301.325.813
	<u>1.722.025.333.905</u>	<u>1.722.025.333.905</u>	<u>1.398.364.185.526</u>	<u>1.398.364.185.526</u>

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

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản BI VI	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740	388.820.357.740
Khác	16.194.833.152	16.194.833.152	14.139.422.053	14.139.422.053
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.317.010.143.013	1.317.010.143.013	995.404.405.733	995.404.405.733
	<u>1.722.025.333.905</u>	<u>1.722.025.333.905</u>	<u>1.398.364.185.526</u>	<u>1.398.364.185.526</u>

- (i) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

Mẫu số B 09a – DN

19 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

		30.6.2023		31.12.2022	
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)		23.851.815.373.996	23.851.815.373.996	21.517.181.413.971	21.517.181.413.971
	Khác	96.565.500	96.565.500	96.565.500	96.565.500
		<u>23.851.911.939.496</u>	<u>23.851.911.939.496</u>	<u>21.517.277.979.471</u>	<u>21.517.277.979.471</u>

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

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

		30.6.2023		31.12.2022	
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	Công ty Cổ phần Novareal	17.210.570.000.000	17.210.570.000.000	15.239.060.000.000	15.239.060.000.000
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	3.011.605.647.969	3.011.605.647.969	3.014.221.413.971	3.014.221.413.971
	Khác	696.736.291.527	696.736.291.527	330.996.565.500	330.996.565.500
	Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	<u>2.933.000.000.000</u>	<u>2.933.000.000.000</u>	<u>2.933.000.000.000</u>	<u>2.933.000.000.000</u>
		<u>23.851.911.939.496</u>	<u>23.851.911.939.496</u>	<u>21.517.277.979.471</u>	<u>21.517.277.979.471</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/ phần bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 30.6.2023 VND
Vay ngân hàng (*)	895.026.818.318	-	279.014.284	468.769.999.322	(202.035.068.236)	1.162.040.763.688
Vay bên thứ ba (**)	2.481.195.535.830	-	2.924.475.420	1.703.932.650.000	(355.238.100.000)	3.832.814.561.250
Trái phiếu (***)	14.513.023.400.000	-	-	(7.229.007.169.627)	(247.861.025.896)	7.036.155.204.477
Vay bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	-	368.140.000.000	-	-	(23.140.000.000)	345.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(62.369.400.538)	-	-	(8.776.023.722)	61.603.390.182	(9.542.034.078)
	17.826.876.353.610	368.140.000.000	3.203.489.704	(5.065.080.544.027)	(766.670.803.950)	12.366.468.495.337

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/ phần bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 30.6.2023 VND
Vay ngân hàng (*)	4.722.500.004.746	-	891.428.576	(468.769.999.322)	(1.189.700.000.000)	3.064.921.434.000
Vay bên thứ ba (**)	5.086.317.364.170	-	2.850.724.580	(1.703.932.650.000)	-	3.385.235.438.750
Trái phiếu (***)	15.109.778.000.000	-	5.972.000.000	7.229.007.169.627	(41.203.769.627)	22.303.553.400.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(427.564.626.026)	-	-	8.776.023.722	55.066.664.174	(363.721.918.130)
	24.491.030.742.890	-	9.714.153.156	5.065.080.544.027	(1.175.837.085.453)	28.389.988.354.620

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY (tiếp theo)

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

	30.06.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (ii)	255.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	200.080.000.000	200.080.000.000
The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore (iv)	134.543.750.000	189.840.000.000
Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (v)	101.785.712.250	67.799.998.644
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (vi)	73.231.301.438	137.206.819.674
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank), Filiale Deutschland (vii)	47.500.000.000	-
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (vii)	47.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	2.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở (v)	100.000.000	100.000.000
	<u>1.162.040.763.688</u>	<u>895.026.818.318</u>
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	935.300.000.000	1.500.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank), Filiale Deutschland (vii)	427.500.000.000	474.600.000.000
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (vii)	427.500.000.000	474.600.000.000
Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (v)	203.571.434.000	237.300.004.746
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	20.700.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở (v)	350.000.000	400.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	625.000.000.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (ii)	-	337.600.000.000
	<u>3.064.921.434.000</u>	<u>4.722.500.004.746</u>

20 VAY (tiếp theo)

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

- (i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTD") có hạn mức là 1.600.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 11%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (03) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 23), quyền tài sản phát sinh từ một số bất động sản của các công ty con của Công ty và khoản phải thu hình thành từ việc hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.
- (ii) 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. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 23).
- (iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ (6) sáu tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cộng (+) biên độ 3,5%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của Công ty và các công ty con của Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 10.000.000 đô la Mỹ từ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore. Thời hạn của khoản vay là ba trăm sáu mươi (360) ngày kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất kép tham chiếu (CFR) cộng (+) 2,6%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 23).
- (v) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho Công ty, gồm 2 khoản vay như sau:
 - Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 700.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY (tiếp theo)

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

- (vi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có dư nợ là 73.231.301.438 Đồng và chịu lãi suất từ 6,9%/năm đến 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.
- (vii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41.000.000 Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (20 triệu đô la Mỹ). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo 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.

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

- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng Đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.084.300.000.000	769.445.250.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (ii)	1.127.264.561.250	1.221.235.285.830
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	261.250.000.000	130.515.000.000
Khác (iv)	360.000.000.000	360.000.000.000
	<u>3.832.814.561.250</u>	<u>2.481.195.535.830</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay dài hạn		
Stark1st Co. Ltd (v)	1.187.500.000.000	1.186.500.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (ii)	1.152.735.438.750	1.151.764.714.170
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.045.000.000.000	1.174.635.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (i)	-	1.573.417.650.000
	<u>3.385.235.438.750</u>	<u>5.086.317.364.170</u>

- (i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước liên quan đến một dự án ở Đồng Nai.
- (ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23).
- (iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23).
- (iv) Đây là khoản vay từ cá nhân có thời hạn từ 5 đến 12 tháng, đáo hạn vào năm 2023, lãi suất vay cố định là 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (v) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm.

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	1.180.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iii)	915.797.751.869	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	838.829.730.002	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (v)	650.000.000.000	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vi)	625.700.000.000	625.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (viii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (ix)	255.931.492.233	258.420.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	254.996.230.373	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (x)	220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xi)	157.300.000.000	157.300.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xii)	137.600.000.000	137.600.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xiv)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xiii)	-	864.003.400.000
	<u>7.036.155.204.477</u>	<u>14.513.023.400.000</u>

Phát hành trái phiếu dài hạn

Loại phát hành theo mệnh giá

Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xv)	7.091.750.000.000	7.085.778.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	5.820.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xvi)	4.620.000.000.000	4.620.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xvi)	1.154.000.000.000	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	1.228.800.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xiv)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xiii)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xviii)	225.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vii)	-	500.000.000.000
	<u>22.303.553.400.000</u>	<u>15.109.778.000.000</u>



20 VAY (tiếp theo)

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

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS tư vấn, gồm ba (3) gói trái phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Thủ Đức.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 44/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27 tháng 6 năm 2023, Công ty đã phê duyệt điều chỉnh thời hạn trái phiếu từ 36 tháng lên tối đa 48 tháng.

(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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23).

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23). Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí đã tuyên bố sự kiện vi phạm chéo đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23). Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí đã tuyên bố sự kiện vi phạm không thanh toán đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo.

20 VAY (tiếp theo)

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

- (v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 23).
- (vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23) và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đã ra thông báo hoãn thanh toán khoản gốc và lãi của lô trái phiếu này do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán.
- (vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23).
- (viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23). Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đã tiến hành bổ sung tài sản đảm bảo.
- (ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23). Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 430.700.000.000 Đồng.
- (x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty chấp thuận phương án xử lý toàn bộ cổ phiếu cầm cố để Đại lý Quản lý tài sản đảm bảo thực hiện.
- (xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23) và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 8).

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY (tiếp theo)

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

- (xii) 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 Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 137.600.000.000 Đồng. Công ty đã công bố thông tin bất thường về việc chậm thanh toán gốc, lãi gởi trái phiếu này.
- (xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23). Trái phiếu này đã được gia hạn hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (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 Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, chịu mức lãi suất cho bốn (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 23) và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (xv) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và Ngân hàng Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu chuyển đổi này có tổng giá trị 300.000.000 Đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 Đô la Mỹ/trái phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần của Công ty bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 Đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/trái phiếu chuyển đổi và được điều chỉnh thành 85.000 Đồng/cổ phiếu tại ngày 19 tháng 1 năm 2022, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 54.145 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 80% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 108.560 Đồng/cổ phần. Công ty đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán lãi cho trái phiếu đến hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2023 để duy trì đủ tiền mặt cho các hoạt động liên tục trong lúc thực hiện tái cơ cấu toàn diện Công ty.

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY (tiếp theo)

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

- (xvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 trái phiếu chuyển đổi và 231 trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, Đại lý phát hành, Đại lý Lưu Ký và Quản lý Chuyển Nhượng Trái Phiếu. Gói trái phiếu chuyển đổi có giá trị 5.543 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/trái phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu của Công ty bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước ngày đáo hạn. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 93.960 Đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/trái phiếu chuyển đổi. Gói trái phiếu kèm chứng quyền có giá trị 231 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/trái phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phiếu và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 Đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền và tỷ lệ thực hiện chứng quyền có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 13/2023-NQ.HĐQT-NVLG, Nhà đầu tư đã đồng ý nhận lại một phần vốn góp tại hai công ty con của Công ty để đổi lấy việc tắt toàn một số lượng trái phiếu và chứng quyền tương ứng.
- (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 Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 23). 81,92% người sở hữu trái phiếu đồng ý gia hạn hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất gia hạn cố định 11,5%/năm, trả 20% tiền lãi đến hạn, phần tiền lãi còn lại được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng. 18,08% người sở hữu trái phiếu không chấp nhận phương án trên sẽ tiến hành xử lý tài sản đảm bảo.
- (xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này đã được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 Đồng.

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư khoản dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao.

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

Mẫu số B 09a -- DN

22 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

Biến động về tài sản thuế TNDN hoãn lại trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế TNDN doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao TSCĐ, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại năm 2023 là 20% (2022: 20%).

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2019	Đã kiểm tra	853.144.722.133	(322.933.056.509)	530.211.665.624
2021	Đã kiểm tra	657.937.373.460	(71.891.804)	657.865.481.656
2022	Chưa quyết toán	205.582.105	-	205.582.105

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

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

Mẫu số B 09a – DN

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

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

(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 phần 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 30 tháng 6 năm 2023	1.950.104.538

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty.

(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

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

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

Mẫu số B 09a – DN

24 TÍNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	19.304.213.190.000	5.023.225.314.626	2.571.151.059.258	26.898.589.563.884
Phát hành cổ phiếu 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
Lỗ thuần trong năm	-	-	(613.586.420.558)	(613.586.420.558)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	26.510.211.943.326
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(2.080.297.347.998)	(2.080.297.347.998)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(122.732.709.298)	24.429.914.595.328

22/11/2023 11:47 11/11/2023 11:47

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

Mẫu số B 09a – DN

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(a) Ngoại tệ các loại

	30.6.2023	31.12.2022
Ngoại tệ các loại (USD)	5.755,32	6.148,39

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 36(a)(ii).

26 DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý		
doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án,		
tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	104.465.171.572	511.150.050.795
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.892.886.340	-
Doanh thu cho thuê tài sản	4.670.471.479	3.603.206.088
	118.028.529.391	514.753.256.883

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý		
doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án,		
tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	85.655.823.242	418.240.620.508
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	10.731.700.000	-
Giá vốn cho thuê tài sản	4.065.204.089	3.046.404.089
	100.452.727.331	421.287.024.597

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	583.961.160.548	578.104.179.728
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	12.841.142.730	4.054.337.954
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.132.812.670	10.442.596.621
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.086.932.560.000
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	-	885.820.000.000
	604.935.115.948	2.565.353.674.303

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.215.762.723.626	1.777.041.333.571
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư và tồn thất đầu tư	165.207.034.533	-
Chi phí phát hành trái phiếu	116.670.074.356	187.046.350.402
Chi phí liên quan đến các khoản vay (*)	104.019.933.810	189.612.573.820
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	18.155.801.588	216.709.985.830
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.641.785.114	28.902.478.761
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.160.958.904
	<u>2.621.457.353.027</u>	<u>2.409.473.681.288</u>

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

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.604.136.763	7.679.723.474
Chi phí nhân viên quản lý	4.739.255.216	3.366.281.705
Chi phí khấu hao TSCĐ	257.464.838	474.409.186
Khác	1.687.125.865	8.308.625.055
	<u>80.287.982.682</u>	<u>19.829.039.420</u>

31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Thu nhập khác		
Lãi do thanh lý TSCĐ	969.828.783	-
Khác	266.382.371	120.411.165
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	30.285.921	39.008.313
	<u>1.266.497.075</u>	<u>159.419.478</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	618.746.834	338.895.647
Khác	873.076.302	71.239.779
	<u>1.491.823.136</u>	<u>410.135.426</u>

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Số thuế TNDN trên (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2022: 20%) như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.080.297.347.998)	225.420.421.936
Thuế tính ở thuế suất 20%	(416.059.469.600)	45.084.084.387
Điều chỉnh:		
Hoàn nhập chi phí	(1.209.238.329)	-
Thu nhập không chịu thuế	-	(217.386.512.000)
Chi phí không được khấu trừ	423.241.804.171	751.986.950
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(95.781.626.437)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	89.808.530.195	171.550.440.663
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-

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

33 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.997.305.404	142.244.664.730
Chi phí nhân công	33.529.386.311	245.926.862.839
Chi phí khấu hao TSCĐ	20.275.791.171	24.460.641.648
Khác	22.775.831.363	32.329.942.797
	181.578.314.249	444.962.112.014

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

Mẫu số B 09a – DN

34 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

		Cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023		
	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	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	104.465.171.572	8.892.886.340	4.670.471.479	118.028.529.391
Giá vốn	(85.655.823.242)	(10.731.700.000)	(4.065.204.089)	(100.452.727.331)
Lợi nhuận gộp	18.809.348.330	(1.838.813.660)	605.267.390	17.575.802.060
		Cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2022		
	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	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	511.150.050.795	-	3.603.206.088	514.753.256.883
Giá vốn	(418.240.620.508)	-	(3.046.404.089)	(421.287.024.597)
Lợi nhuận gộp	92.909.430.287	-	556.801.999	93.466.232.286

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

35 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần NovaGroup	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Diamond Properties	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Công ty con
Công ty TNHH Nova Property Management	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	Công ty con
Công ty TNHH The Forest City	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Công ty con
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Bình An	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

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

Mẫu số B 09a – DN

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán gồm:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
<i>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>		
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	8.600.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	3.992.329.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	3.992.329.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	3.992.329.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	3.992.329.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	3.992.329.000	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	3.992.329.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	3.992.329.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	3.992.329.000	-
Công ty TNHH The Forest City	3.992.329.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	3.992.329.000	-
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	3.992.329.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2.252.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	2.400.000.000	-
	<u>57.167.619.000</u>	<u>-</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

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

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

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

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<i>iii) Hoạt động tài chính</i>		
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	349.539.084.930	343.682.104.109
Thu tiền hợp tác đầu tư		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	35.100.000.000	-
Tiền thu từ đi vay		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	345.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	23.140.000.000	-
Tiền chi trả nợ gốc vay		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	23.140.000.000	-
<i>iv) Hoạt động khác</i>		
Công ty Cổ phần NovaGroup	91.007.187.779	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	156.810.000.000	-
Công ty Cổ phần Diamond Properties	73.788.549.501	-
	321.605.737.280	-

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

	30.06.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	24.422.370.000
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	4.730.000.000	-
Công ty TNHH The Forest City	1.914.361.900	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	1.914.361.900	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	1.914.361.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.914.361.900	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	1.914.361.900	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	414.361.900	-
	<u>39.138.541.400</u>	<u>24.422.370.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	349.539.084.930	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	138.578.915.000	138.578.915.000
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	53.872.482.000	53.872.482.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	33.815.948.266	33.815.948.266
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	3.226.831.752	3.226.831.752
	<u>594.033.261.948</u>	<u>244.494.177.018</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	5.388.500.000.000	5.423.600.000.000
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	200.000.000.000
	<u>5.588.500.000.000</u>	<u>5.623.600.000.000</u>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 18(a))		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>686.052.620</u>	<u>1.372.105.240</u>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 18(b))		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>58.886.183.214</u>	<u>58.886.183.212</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

	30.06.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))		
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.086.411.593.512	995.404.405.733
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	156.810.000.000	-
Công ty Cổ phần Diamond Properties	73.788.549.501	-
	<u>1.317.010.143.013</u>	<u>995.404.405.733</u>
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))		
Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	178.000.000.000
	<u>2.933.000.000.000</u>	<u>2.933.000.000.000</u>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	345.000.000.000	-

36 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Công ty là bên đi thuê

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	9.772.329.600	9.772.329.600
Từ 1 đến 5 năm	4.071.804.000	8.143.608.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>13.844.133.600</u>	<u>17.915.937.600</u>

36 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(a) Cam kết thuê hoạt động (tiếp theo)****(ii) Công ty là bên cho thuê**

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	6.445.877.109	3.793.501.601
Từ 1 đến 5 năm	6.374.220.944	5.488.420.944
Trên 5 năm	52.711.709.483	53.397.762.101
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>65.531.807.536</u>	<u>62.679.684.646</u>

(b) Cam kết vốn

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí xây dựng dự án	<u>131.409.132.647</u>	<u>131.707.149.015</u>

37 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Mẫu số B 09a – DN

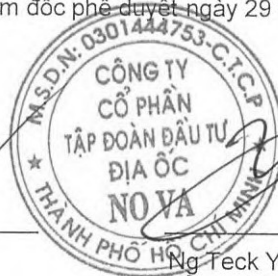
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 29 tháng 8 năm 2023.



Nguyễn Thùy Trang
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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

