CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----------	----------
Số: 352./2024-CV-NVLG	*TP.HCM, ngày 26 tháng 09 năm 2024*
V/v: Giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024	

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN")**
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE")
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX")

Tổ chức đăng ký niêm yết	:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Tên tiếng Anh	:	No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt	:	Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính	:	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại	:	(84) 906 35 38 38
Website	:	www.novaland.com.vn

Căn cứ Khoản 3 và 4, Điều 14, Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn" hoặc "Novaland") xin được giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của báo cáo tài chính ("BCTC") hợp nhất soát xét bán niên 2024 như sau:

I. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024 so với cùng kỳ năm trước

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023	Chênh lệch
Lỗ sau thuế TNDN	(7.327.301.204.846)	(1.094.326.310.093)	(6.232.974.894.753)

Nguyên nhân: Lỗ sau thuế TNDN hợp nhất soát xét bán niên 2024 chênh lệch 6.232.974.894.753 đồng so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu là do Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng và chi phí tài chính tăng thêm. Cụ thể như sau:

- Giá vốn hàng bán và chi phí khác tăng lên chủ yếu là do kiểm toán đề nghị trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất của dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, dự phòng giảm giá hàng tồn kho và chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng thêm chủ yếu là do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá các khoản phải trả có số dư gốc ngoại tệ và lỗ từ thanh lý công ty con.

II. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 5% tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024 và chuyển từ lãi sang lỗ so với trước khi soát xét

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2024 - sau soát xét	6 tháng đầu năm 2024 - trước soát xét	Chênh lệch
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	(7.327.301.204.846)	344.640.894.181	(7.671.942.099.027)

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất soát xét bán niên 2024 chuyển từ lãi sang lỗ so với trước khi soát xét chủ yếu là do thực hiện trích lập dự phòng và điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế theo yêu cầu thận trọng của đơn vị kiểm toán. Cụ thể như sau:

- Điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế TNDN 4.358 tỷ đồng do kiểm toán đề nghị trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất của dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, TP. Thủ Đức như đã được trình bày tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước. Đây là khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được tính theo phương án giá đất tại thời điểm tháng 04/2017. Novaland không đồng ý với việc xác định thời điểm tính tiền sử dụng đất là tháng 04/2017 do đây là dự án Novaland được hoán đổi với dự án 30,224ha tại Phường Bình Khánh, TP. Thủ Đức - dự án mà Novaland đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng vào năm 2008 và hoán đổi dự án này cho Nhà nước, đồng thời kiến nghị đến Ủy ban Nhân dân TP.HCM cùng các Sở, ngành xem xét xử lý thấu đáo. Việc này đã và đang được các Cơ quan Nhà nước xử lý, cụ thể:

  + Ngày 27/08/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM đã ban hành văn bản số 8587/STNMT-KTĐ nêu rõ hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp với các Sở, ngành để xác định thời điểm bàn giao đất thực tế theo thời điểm hoán đổi đất với dự án 30,224ha tại Phường Bình Khánh, TP. Thủ Đức từ năm 2008 làm cơ sở xác định lại giá đất hoán đổi theo ý kiến của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 332/BC-TTCP ngày 09/12/2020.

  + Ngày 11/09/2024, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP.HCM đã có Công văn gửi Cục thuế TP.HCM đề nghị Cục thuế TP.HCM theo thẩm quyền tiếp tục tạm ngưng chưa áp dụng các biện pháp cưỡng chế thực hiện các quyết định hành chính về quản lý thuế đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, TP. Thủ Đức để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

  + Ngày 16 và 17/09/2024, Cục thuế TP.HCM và Cục thuế TP. Thủ Đức đã ban hành Quyết định chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định căn cứ theo Công văn của Ủy ban Nhân dân TP.HCM.

- Điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế TNDN 3.046 tỷ đồng do kiểm toán đề nghị điều chỉnh giảm doanh thu hoạt động tài chính 2.991 tỷ đồng và thu nhập khác 55 tỷ đồng từ phạt vi phạm hợp đồng phát sinh trong kỳ nhưng chưa thu được bằng tiền tại ngày 30/6/2024, các khoản này sẽ được ghi nhận khi hoàn tất thu tiền. Tại ngày phát hành BCTC, các khoản này đã được thu hồi hoàn tất.

- Còn lại 268 tỷ đồng là khoản điều chỉnh giảm do trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và điều chỉnh tăng giảm các khoản chi phí khác.

III. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024

Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của BCTC hợp nhất. Theo đó, BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024 của Tập đoàn được lập trên cơ sở Tập đoàn có thể thực hiện một số các giả định tại Thuyết minh 2.2 ("Giả định hoạt động liên tục"). Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng trong các BCTC kiểm toán được phát hành từ năm 2022 cho đến thời điểm hiện tại. Trên thực tế, trong suốt giai đoạn này Novaland vẫn tiếp tục hoạt động và tái cấu trúc toàn diện.

Tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024, nhiều kết quả đạt được trong các Giả định hoạt động liên tục đã được đơn vị kiểm toán độc lập ghi nhận:

(i) **Đàm phán với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và lãi khi đến hạn:** Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.336 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục.

(ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Trong kế hoạch thanh lý tài sản với tổng số tiền là 25.439 tỷ đồng:

  a. Một tài sản đã được Tập đoàn bán thành công và thu về 1.000 tỷ đồng;

  b. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 12.363 tỷ đồng;

  c. Tập đoàn đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 9.100 tỷ đồng;

  d. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 1.982 tỷ đồng.

0144475
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐOÀN ĐẦU
ĐỊA ỐC
NO VA

(iii) **Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý:** Tập đoàn đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để giải quyết các trở ngại pháp lý của các dự án này, và kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định vào năm 2024 cho mục tiêu bán hàng trong 12 tháng tiếp theo.

(iv) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền 12.468 tỷ đồng trong 12 tháng tiếp theo.

(v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khác khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Tập đoàn đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Tập đoàn 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.

(vi) **Các giả định khác,** trong đó có nội dung Cục thuế TP.HCM và Cục thuế TP. Thủ Đức đã ban hành Quyết định chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền đối với Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 ("C21") như đã trình bày ở trên. Đây là cơ sở để Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn không phải thanh toán 6.707 tỷ đồng tiền thuê đất và tiền sử dụng đất trong 12 tháng tiếp theo. Nội dung về nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất liên quan đến C21 cũng đã được Tập đoàn trình bày minh bạch tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước.

Novaland kỳ vọng trên cơ sở các kết quả đã đạt được, cùng với các giải pháp đồng bộ từ Chính phủ và Bộ Ban Ngành các cấp trong việc giải quyết khó khăn chung của thị trường bất động sản, Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới.

Bằng Công văn này, Novaland kính giải trình lên UBCKNN, HOSE và HNX.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

NG TECK YOW
TỔNG GIÁM ĐỐC