

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024

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	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN)	10

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 69 ngày 6 tháng 9 năm 2023.

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn
Ông Ng Teck Yow
Ông Hoàng Đức Hùng
Ông Phạm Tiến Văn
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên độc lập
Thành viên độc lập
Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán

Ông Hoàng Đức Hùng
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh
Ông Phạm Tiến Văn

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ng Teck Yow
Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Giám đốc Tài chính
(từ ngày 6 tháng 9 năm 2024)

**Người đại diện theo
pháp luật**

Ông Bùi Thành Nhơn
Ông Ng Teck Yow

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tổng Giám đốc

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 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng 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, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 73. 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 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 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 kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 26 tháng 9 năm 2024

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH 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 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 26 tháng 9 năm 2024. 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 2024, 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 73.

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 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 2024, 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 sau thuế là 2.490.284.269.143 Đồng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: lỗ sau thuế là 2.080.297.347.998 Đồng), và cũng tại ngày này, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 4.401.990.365.215 Đồng và nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 23.289.373.859.034 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lỗ lũy kế là 1.911.706.096.072 Đồng và nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 22.752.858.599.025 Đồng). Ngoài ra, tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã vi phạm một số cam kết liên quan đến các khoản vay và trái phiếu doanh nghiệp như được trình bày tại Thuyết minh 20 và các công bố thông tin.

Như được trình bày tại Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, và (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến; cũng như phụ thuộc vào việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty và các cổ đông lớn khác sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết theo các thư cam kết của họ kỳ ngày 21 tháng 9 năm 2024 và ngày 25 tháng 9 năm 2024.

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. Công ty có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Công ty có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.



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: HCM15898
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.374.041.421.304	4.871.589.237.332
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	67.577.865.562	415.429.744.623
111	Tiền		37.526.190.025	315.378.887.849
112	Các khoản tương đương tiền		30.051.675.537	100.050.856.774
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.907.476.459.355	2.059.113.390.491
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	148.942.432.619	158.088.875.679
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	355.322.481.133	346.452.545.721
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.418.211.545.603	1.569.571.969.091
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
140	Hàng tồn kho		2.346.555.433.381	2.346.955.373.399
141	Hàng tồn kho	9	2.346.555.433.381	2.346.955.373.399
150	Tài sản ngắn hạn khác		52.431.663.006	50.090.728.819
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	27.987.829.685	28.062.781.070
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	20.778.583.984	18.362.698.412
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 10 đến trang 73 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	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		84.250.209.163.454	84.337.061.234.601
210	Các khoản phải thu dài hạn		7.691.415.660.784	7.692.095.985.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	7.691.415.660.784	7.692.095.985.784
220	Tài sản cố định		524.030.999.063	537.876.148.834
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	460.454.255.724	468.103.180.090
222	Nguyên giá		606.362.820.869	610.947.910.869
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(145.908.565.145)	(142.844.730.779)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	63.576.743.339	69.772.968.744
228	Nguyên giá		169.887.346.122	169.887.346.122
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(106.310.602.783)	(100.114.377.378)
230	Bất động sản đầu tư	12	331.145.446.268	334.191.850.357
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(56.321.887.620)	(53.275.483.531)
240	Tài sản dở dang dài hạn		188.747.910.008	188.449.681.517
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.749.849.613	6.451.621.122
250	Đầu tư tài chính dài hạn		75.511.606.050.676	75.580.899.016.143
251	Đầu tư vào công ty con	4	75.817.539.582.977	75.817.539.582.977
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4	24.900.000.000	24.900.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4	(406.225.592.301)	(336.932.626.834)
260	Tài sản dài hạn khác		3.263.096.655	3.548.551.966
261	Chi phí trả trước dài hạn		2.287.223.083	2.572.678.394
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		88.624.250.584.758	89.208.650.471.933

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 73 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	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		68.473.593.645.347	66.567.709.263.379
310	Nợ ngắn hạn		27.663.415.280.338	27.624.447.836.357
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	371.142.152.396	349.175.664.317
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	306.344.780.151	315.418.485.515
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	24.179.993.856	8.884.201.572
314	Phải trả người lao động		-	1.700.195.200
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17(a)	4.250.162.827.672	3.171.864.296.792
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.372.105.236	1.372.105.236
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	3.552.946.140.287	2.981.377.570.196
320	Vay ngắn hạn	20(a)	19.152.432.573.391	20.789.820.610.180
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		40.810.178.365.009	38.943.261.427.022
333	Chi phí phải trả dài hạn	17(b)	432.651.331.925	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	56.828.025.356	57.514.077.976
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	22.960.060.623.824	23.419.119.798.205
338	Vay dài hạn	20(b)	17.353.522.038.646	15.459.511.205.583
342	Dự phòng phải trả dài hạn		7.116.345.258	7.116.345.258
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.150.656.939.411	22.640.941.208.554
410	Vốn chủ sở hữu		20.150.656.939.411	22.640.941.208.554
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	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	22	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	Lỗi sau thuế lũy kế	22	(4.401.990.365.215)	(1.911.706.096.072)
421a	- (Lỗi sau thuế)/LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		(1.911.706.096.072)	1.957.564.638.700
421b	- Lỗi sau thuế của kỳ này/năm nay		(2.490.284.269.143)	(3.869.270.734.772)
440	TỔNG NGUỒN VỐN		88.624.250.584.758	89.208.650.471.933


Đỗ Phương Thùy
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởngNg Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 9 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 73 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	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.410.505.310	118.028.529.391
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.410.505.310	118.028.529.391
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(84.621.456.232)	(100.452.727.331)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.789.049.078	17.575.802.060
21	Doanh thu hoạt động tài chính	513.962.293.112	604.935.115.948
22	Chi phí tài chính	(2.990.656.585.603)	(2.621.457.353.027)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.850.499.884.607)	(2.215.762.723.626)
25	Chi phí bán hàng	(213.007.142)	(837.604.236)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(21.066.783.376)	(80.287.982.682)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.492.185.033.931)	(2.080.072.021.937)
31	Thu nhập khác	2.269.763.615	1.266.497.075
32	Chi phí khác	(368.998.827)	(1.491.823.136)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	1.900.764.788	(225.326.061)
50	Tổng lỗ kế toán trước thuế	(2.490.284.269.143)	(2.080.297.347.998)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lỗ sau thuế TNDN	(2.490.284.269.143)	(2.080.297.347.998)

Đỗ Phương Thùy
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 9 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 73 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

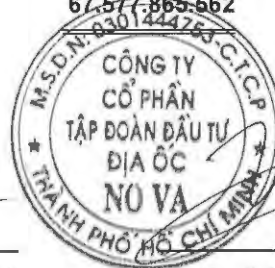
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày		
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lỗi kế toán trước thuế	(2.490.284.269.143)	(2.080.297.347.998)	
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	30	16.891.553.860	20.275.791.171
03	Các khoản dự phòng	69.292.965.467	166.517.434.533	
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	27	699.774.625.702	18.155.801.588
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(26.258.693.885)	(9.102.641.453)	
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	27	1.929.390.493.406	2.332.432.797.982
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	198.806.675.407	447.981.835.823	
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	153.307.124.878	(387.087.581.469)	
10	Giảm hàng tồn kho	399.940.018	12.264.670.724	
11	Tăng các khoản phải trả	173.727.170.785	2.636.730.953.156	
12	Giảm chi phí trả trước	360.406.696	11.923.202.091	
14	Tiền lãi vay đã trả	(461.697.339.488)	(1.214.038.510.328)	
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	64.903.978.296	1.507.774.569.997	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	-	(2.598.181.818)	
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.227.272.727	3.618.000.000	
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	-	54.596.090.321	
27	Tiền thu cổ tức và lợi nhuận được chia	20.625.666.844	11.640.394.559	
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	22.852.939.571	67.256.303.062	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay	20	377.864.512.408	368.140.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(813.470.572.968)	(2.059.177.963.759)	
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(435.606.060.560)	(1.691.037.963.759)	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(347.849.142.693)	(116.007.090.700)	
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3	415.429.744.623	623.235.019.009
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(2.736.368)	(46.175)	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	67.577.865.562	507.227.882.134


Đỗ Phương Thùy
Người lập


Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng


Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 9 năm 2024



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 73 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 2024**

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 69 ngày 6 tháng 9 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 21.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã giao dịch cổ phiếu 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 2024, 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 - Đầu tư tài chính. Ngoài ra, Công ty có 54 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết gián tiếp. Chi tiết như sau:

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	Nơi thành lập đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2024		31.12.2023	
				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 để ở	99,85	99,88	99,85	99,88
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
5	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
8	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
9	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
14	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh 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	99,97	99,98	99,97	99,98
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	-	99,98	99,98
18	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	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	Nơi thành lập đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2024		31.12.2023	
				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	99,99	99,99	99,99
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
35	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	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	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty Cổ phần Nova Holiday (*)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	99,99	100,00	99,99
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
42	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
44	Công ty Cổ phần 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 Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

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	Nơi thành lập đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2024		31.12.2023	
				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	99,37	99,99	99,37	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	99,99	69,97	99,99
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
51	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
52	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
53	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,50	99,50	99,50	99,50
55	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99	99,99	99,99	99,99
	Công ty liên kết gián tiếp:						
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
2	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00	24,00	24,00
3	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 26 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 35 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động 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. 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 kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, 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

Công ty đã phát sinh khoản lỗ sau thuế là 2.490.284.269.143 Đồng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: lỗ sau thuế 2.080.297.347.998 Đồng), và cũng tại ngày này, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 4.401.990.365.215 Đồng và nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 23.289.373.859.034 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lỗ lũy kế là 1.911.706.096.072 Đồng và nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 22.752.858.599.025 Đồng). Tác động kết hợp của sự phát triển chậm lại của thị trường bất động sản, việc thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả, và 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. Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như đã nêu ở Thuyết minh số 20 cũng như công bố thông tin.

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, và (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến; cũng như phụ thuộc vào việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn khác sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết.

Những điều kiện này 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. Công ty có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Công ty có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

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

Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:

- (i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn:

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Công ty là 36.505.954.612.037 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 36.249.331.815.763 Đồng) (Thuyết minh 20). Dư nợ này bao gồm 26.059.821.615.990 Đồng phát hành trái phiếu, 2.251.834.003.639 Đồng vay ngân hàng, 7.024.434.480.000 Đồng vay các chủ nợ nước ngoài và 1.169.864.512.408 Đồng vay các bên khác. Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã thanh toán được 85 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Công ty đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như sau:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu theo quy định tại Thông tư số 06/2024/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng và/hoặc thực hiện bán các tài sản không hiệu quả; cung cấp tín dụng để phát triển dự án và tài trợ khoản vay cho người mua nhà của Công ty. Ngoài ra, việc bán tài sản sẽ bao gồm thanh lý các tài sản không hiệu quả và không cốt lõi nhằm tạo ra nguồn tiền để trả nợ ngân hàng.
- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Công ty cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.
- Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: Công ty đã vi phạm thời hạn thanh toán cho 5 hợp đồng với tổng số tiền là 6.371 tỷ Đồng. Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Công ty và Ban Tổng Giám đốc đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Công ty và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 14.606 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực như trình bày ở Thuyết minh 20. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ 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.

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

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

- (ii) Bán tài sản thành công theo mức giá bán dự kiến

Công ty đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 994 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Công ty chào bán tài sản trong 6 tháng đầu năm 2024 nhưng chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

- (iii) Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty và các cổ đông lớn khác sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết

Công ty Cổ phần NovaGroup, Công ty Cổ phần Diamond Properties, là các cổ đông lớn của Công ty và Chủ tịch Hội đồng Quản trị, trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính ký lần lượt ngày 21 tháng 9 năm 2024 và ngày 25 tháng 9 năm 2024, đã xác nhận cam kết hỗ trợ tài chính để giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Công ty duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng những cam kết này sẽ được thực hiện kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính của họ

- (iv) Các giả định khác:

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

Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 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. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và 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 phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

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 riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 ước tính có thể xảy ra. 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. 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.

2.8 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 quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và các chi phí liên quan trực tiếp khác 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 bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, 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 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.

(b) 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.

(c) 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.

(d) 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. Nếu 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.

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
TSCĐ 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.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất 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.

2.13 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 chất 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.

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

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

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

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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

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

(Lỗ sau thuế lũy kế)/ LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lỗ, lãi) 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 được sử dụng để khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2.24 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 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(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 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 (2) điều kiện sau:

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

(d) Thu nhập từ cổ tức/ lợi nhuận được chia:

Thu nhập từ cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

2.25 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.

2.26 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 và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.27 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.

2.28 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.29 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 pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính 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.

2.30 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.

2.31 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.32 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 thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Tiền mặt	83.909.720	173.823.680
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	37.442.280.305	315.205.064.169
Các khoản tương đương tiền (*)	30.051.675.537	100.050.856.774
	<u>67.577.865.562</u>	<u>415.429.744.623</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 3,5%/năm (năm 2023: từ 1,9%/năm đến 3,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30.6.2024			31.12.2023		
	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	(*)	(406.225.592.301)	75.817.539.582.977	(*)	(336.932.626.834)
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	75.392.060.000	(*)	-	75.392.060.000	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iii)	24.900.000.000	(*)	-	24.900.000.000	(*)	-
	<u>75.917.831.642.977</u>		<u>(406.225.592.301)</u>	<u>75.917.831.642.977</u>		<u>(336.932.626.834)</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(i) *Đầu tư vào công ty con*

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2024					31.12.2023				
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền 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 Khải Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,76%	97,76%	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76%	97,76%	6.920.965.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,09%	99,97%	5.470.700.000.000	(*)	-	98,09%	99,97%	5.470.700.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP. Hồ Chí Minh	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 Saigon Royal	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	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	TP. Hồ Chí Minh	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 Bách Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77%	99,77%	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77%	99,77%	1.910.786.560.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	1.632.498.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	1.632.498.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2024					31.12.2023				
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền 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	(*)	(171.725.592.301)	42,42%	42,42%	732.869.100.000	(*)	(171.725.592.301)
18	Công ty TNHH Nova Sasco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	366.707.530.000	(*)	-	99,90%	99,90%	366.707.530.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	290.190.000.000	(*)	-	51,00%	51,00%	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Sagel	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	(234.500.000.000)	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	(165.207.034.533)
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-	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	(*)	-

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)*

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2024					31.12.2023					
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
				%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND	
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-	
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01%	0,01%	510.000.000	(*)	-	0,01%	0,01%	510.000.000	(*)	-	
						75.817.539.582.977		(406.225.592.301)						

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)(ii) *Đầu tư vào công ty liên kết*

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2024				31.12.2023			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến 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 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)(iii) *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2024				31.12.2023			
				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	(*)	-
					<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>		<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An	21.789.146.175	50.036.324.000
Khác	52.469.674.084	44.480.467.459
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	74.683.612.360	63.572.084.220
	<u>148.942.432.619</u>	<u>158.088.875.679</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, 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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.222.166.783	323.182.845.867
Khác	32.100.314.350	23.269.699.854
	<u>355.322.481.133</u>	<u>346.452.545.721</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, 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**

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.017.404.295.518	-	1.017.404.295.518	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	222.088.939.727	-	376.820.563.422	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	59.512.504.845	-	53.872.482.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	47.495.479.097	-	47.710.979.097	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	30.810.086.194	-	30.810.086.194	-
Tạm ứng	374.934.272	-	429.253.307	-
Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	8.654.771	-	15.650.575	-
Khác	40.516.651.179	(15.000.000.000)	42.508.658.978	(15.000.000.000)
	<u>1.418.211.545.603</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>1.569.571.969.091</u>	<u>(15.000.000.000)</u>

- (i) 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.

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

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

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Galactic Group	960.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Light City	-	-	960.000.000.000	-
Khác	246.431.114.593	-	129.842.005.723	-
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	211.780.431.010	(15.000.000.000)	479.729.963.368	(15.000.000.000)
	<u>1.418.211.545.603</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>1.569.571.969.091</u>	<u>(15.000.000.000)</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản phải thu dài hạn khác quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi là 15.000.000.000 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 8.

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

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án	7.673.600.000.000	-	7.673.600.000.000	-
Khác	17.815.660.784	-	18.495.985.784	-
	<u>7.691.415.660.784</u>	<u>-</u>	<u>7.692.095.985.784</u>	<u>-</u>

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

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Mũi Yến	1.800.000.000.000	-	1.800.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang	1.250.000.000.000	-	1.250.000.000.000	-
Khác	17.815.660.784	-	18.495.985.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	<u>4.623.600.000.000</u>	<u>-</u>	<u>4.623.600.000.000</u>	<u>-</u>
	<u>7.691.415.660.784</u>	<u>-</u>	<u>7.692.095.985.784</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 NỢ KHÓ ĐÒI

	30.6.2024		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn thanh toán Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000
	31.12.2023		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn thanh toán Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000

9 HÀNG TỒN KHO

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán				
đang xây dựng (i)	2.219.836.447.929	-	2.219.091.044.194	-
Hàng hóa bất động sản	110.945.172.833	-	110.945.172.833	-
Bất động sản để bán đã				
xây dựng hoàn thành (ii)	13.206.372.783	-	13.206.372.783	-
Hàng hóa khác	2.567.439.836	-	3.712.783.589	-
	<u>2.346.555.433.381</u>	<u>-</u>	<u>2.346.955.373.399</u>	<u>-</u>

- (i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 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 2024 và 31 tháng 12 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 219/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, Đường Phổ 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 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.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của các dự án:

- 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.

Trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	22.809.236.147	22.809.236.147
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	3.188.043.410	3.084.088.081
Khác	1.990.550.128	2.169.456.842
	<u>27.987.829.685</u>	<u>28.062.781.070</u>

Biến động về chi phí trả trước ngắn hạn trong kỳ kế toán/ năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	28.062.781.070	37.523.270.735
Tăng trong kỳ/ năm	530.786.905	13.453.497.773
Phân bổ trong kỳ/ năm	(605.738.290)	(22.913.987.438)
Số dư cuối kỳ/ năm	<u>27.987.829.685</u>	<u>28.062.781.070</u>

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“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 2024	522.086.755.185	18.832.891.670	18.057.067.637	51.872.196.377	99.000.000	610.947.910.869
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.585.090.000)	-	-	(4.585.090.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	522.086.755.185	18.832.891.670	13.471.977.637	51.872.196.377	99.000.000	606.362.820.869
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	(69.034.498.762)	(9.477.359.130)	(14.680.115.815)	(49.553.757.072)	(99.000.000)	(142.844.730.779)
Khấu hao trong kỳ	(5.643.524.409)	(526.631.763)	(325.465.778)	(1.153.302.416)	-	(7.648.924.366)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.585.090.000	-	-	4.585.090.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(74.678.023.171)	(10.003.990.893)	(10.420.491.593)	(50.707.059.488)	(99.000.000)	(145.908.565.145)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	453.052.256.423	9.355.532.540	3.376.951.822	2.318.439.305	-	468.103.180.090
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	447.408.732.014	8.828.900.777	3.051.486.044	1.165.136.889	-	460.454.255.724

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình của công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 63,1 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 66,2 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 418 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 423 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20).

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“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 2024 và 30 tháng 6 năm 2024	57.754.517.947	112.132.828.175	169.887.346.122
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	(100.114.377.378)	(100.114.377.378)
Khấu hao trong kỳ	-	(6.196.225.405)	(6.196.225.405)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	-	(106.310.602.783)	(106.310.602.783)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	57.754.517.947	12.018.450.797	69.772.968.744
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	57.754.517.947	5.822.225.392	63.576.743.339

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 95 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 30 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, quyền sử dụng đất của Công ty với giá trị còn lại là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 34 tỷ) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 20).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	312.374.527.525	75.092.806.363	387.467.333.888
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	(53.275.483.531)	-	(53.275.483.531)
Khấu hao trong kỳ	(3.046.404.089)	-	(3.046.404.089)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(56.321.887.620)	-	(56.321.887.620)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	259.099.043.994	75.092.806.363	334.191.850.357
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	256.052.639.905	75.092.806.363	331.145.446.268

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ (tiếp theo)

Trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nẵm giữ để cho thuê được trình bày ở Thuyết minh 31.

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 nẵm cùng khu vực. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

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

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	162.390.375.025	162.390.375.025	155.677.500.000	155.677.500.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	66.364.273.974	66.364.273.974	66.764.273.974	66.764.273.974
Khác	142.387.503.397	142.387.503.397	126.733.890.343	126.823.890.343
	<u>371.142.152.396</u>	<u>371.142.152.396</u>	<u>349.175.664.317</u>	<u>349.265.664.317</u>

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 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dự người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(18.362.698.412)	(10.827.800.558)	8.411.914.986	-	(20.778.583.984)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	501.648.515	-	-	(2.897.196.468)
Thuế TNDN nộp thừa	(266.404.354)	(501.648.515)	-	-	(768.052.869)
	<u>(22.027.947.749)</u>	<u>(10.827.800.558)</u>	<u>8.411.914.986</u>	<u>-</u>	<u>(24.443.833.321)</u>
(b) Phải nộp					
Thuế nhà thầu	6.490.556.054	21.391.060.679	-	(8.802.368.190)	19.079.248.543
Thuế thu nhập cá nhân	1.243.073.998	10.566.968.171	-	(8.626.916.056)	3.183.126.113
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	8.411.914.986	(8.411.914.986)	-	-
Khác	1.150.571.520	2.290.618.028	-	(1.523.570.348)	1.917.619.200
	<u>8.884.201.572</u>	<u>42.660.561.864</u>	<u>(8.411.914.986)</u>	<u>(18.952.854.594)</u>	<u>24.179.993.856</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí lãi vay	3.998.498.127.267	3.021.762.780.279
Chi phí xây dựng	128.698.344.782	128.698.344.782
Khác	122.966.355.623	21.403.171.731
	<u>4.250.162.827.672</u>	<u>3.171.864.296.792</u>

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (*)	1.173.757.550.817	769.691.079.819
Seatown Private Credit Master Fund	475.360.628.184	291.735.870.167
Dallas Vietnam Gamma Ltd	413.753.840.027	301.272.853.725
Khác	2.186.748.823.329	1.793.050.876.642
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	541.985.315	16.113.616.439
	<u>4.250.162.827.672</u>	<u>3.171.864.296.792</u>

(*) Theo Nghị quyết HĐQT số 28/2024-NQ-HĐQQT-NVL ngày 5 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc Phương án tái cấu trúc của Gói trái phiếu chuyển đổi có tổng trị giá 300 triệu Đô la Mỹ. Theo đó khoản lãi vay 22.335.280 Đô la Mỹ tương đương 557.448.588.800 Đồng sẽ được nhập gốc (Thuyết minh 34).

(b) Dài hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí lãi vay	<u>432.651.331.925</u>	<u>-</u>
Trong đó, chi tiết số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	206.673.285.743	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	193.271.889.149	-
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	32.706.157.033	-
	<u>432.651.331.925</u>	<u>-</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 32(b))	56.828.025.356	57.514.077.976

19 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phải trả cho các bên đảm bảo bằng cổ phiếu (i)	2.575.940.752.267	2.085.276.608.351
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	388.820.357.740	388.820.357.740
Nhận tạm ứng hoàn vốn	299.920.651.995	299.920.651.995
Phải trả từ hoán đổi tài sản để trả nợ gốc và lãi vay	236.371.038.256	154.380.102.633
Phải trả từ việc cản trừ công nợ	30.512.990.025	28.327.740.590
Khác	21.380.350.004	24.652.108.887
	<u>3.552.946.140.287</u>	<u>2.981.377.570.196</u>

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi	388.820.357.740	388.820.357.740
Khác	302.836.209.799	221.197.034.083
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	2.861.289.572.748	2.371.360.178.373
	<u>3.552.946.140.287</u>	<u>2.981.377.570.196</u>

- (i) Số dư thể hiện số tiền phải trả cho các bên đảm bảo đã thực hiện thế chấp cổ phiếu cho các khoản vay có bảo đảm để Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
- (ii) 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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án (*)	22.060.403.199.615	22.276.682.373.996
Phải trả từ thỏa thuận mua lại trái phiếu	899.560.858.709	1.142.340.858.709
Khác	96.565.500	96.565.500
	<u>22.960.060.623.824</u>	<u>23.419.119.798.205</u>

(*) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư và phát triển dự án với các bên liên quan và bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này 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:

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Novareal	16.902.090.000.000	16.909.090.000.000
Khác	2.225.409.765.115	2.434.688.939.496
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	3.832.560.858.709	4.075.340.858.709
	<u>22.960.060.623.824</u>	<u>23.419.119.798.205</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

20 VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại lại VND	Trả nợ vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
Phát hành trái phiếu (*)	14.430.659.342.264	-	-	1.825.093.757.524	(5.820.000.000.000)	(226.768.576.512)	10.208.984.523.276
Vay bên thứ ba (**)	5.653.279.200.000	-	290.375.280.000	1.172.160.000.000	586.080.000.000	(317.460.000.000)	7.384.434.480.000
Vay ngân hàng (***)	800.502.154.352	-	53.552.571.579	634.815.713.588	139.542.864.120	(312.129.300.000)	1.316.284.003.639
Vay bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	-	292.640.000.000	-	-	-	-	292.640.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(94.620.086.436)	-	-	-	-	44.709.652.912	(49.910.433.524)
	<u>20.789.820.610.180</u>	<u>292.640.000.000</u>	<u>343.927.851.579</u>	<u>3.632.069.471.112</u>	<u>(5.094.377.135.880)</u>	<u>(811.648.223.600)</u>	<u>19.152.432.573.391</u>

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại lại VND	Trả nợ vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
Phát hành trái phiếu (*)	11.709.689.359.119	-	314.425.800.000	(1.825.093.757.524)	5.820.000.000.000	(2.128.100.000)	16.016.893.301.595
Vay bên thứ ba (**)	1.758.240.000.000	-	-	(1.172.160.000.000)	(586.080.000.000)	-	-
Vay ngân hàng (***)	1.709.908.577.708	-	-	(634.815.713.588)	(139.542.864.120)	-	935.550.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	432.000.000.000	85.224.512.408	-	-	-	-	517.224.512.408
Chi phí phát hành trái phiếu	(150.326.731.244)	-	-	-	-	34.180.955.887	(116.145.775.357)
	<u>15.459.511.205.583</u>	<u>85.224.512.408</u>	<u>314.425.800.000</u>	<u>(3.632.069.471.112)</u>	<u>5.094.377.135.880</u>	<u>32.052.855.887</u>	<u>17.353.522.038.646</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 trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	30.6.2024	31.12.2023
	VND	VND

Trái phiếu ngắn hạn

Trái phiếu có đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn là:

Loại phát hành theo mệnh giá

Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (ii)	1.180.000.000.000	5.220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (iii)	882.491.324.923	901.566.355.219
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (v)	758.862.012.409	774.657.418.449
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vi)	694.402.065.664	732.142.600.832
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vii)	649.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (viii)	478.792.194.825	483.936.338.279
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	279.812.799.568	282.503.939.839
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (x)	278.980.419.051	286.595.420.014
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xii)	149.012.929.787	150.610.133.030
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xiii)	116.603.132.786	130.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiv)	101.352.992.726	104.192.900.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xv)	84.895.900.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvi)	36.875.351.537	155.754.236.602
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (ii)	-	1.780.000.000.000
	<u>10.208.984.523.276</u>	<u>14.430.659.342.264</u>

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu có đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn là:

Loại phát hành theo mệnh giá

Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xvii)	7.606.237.800.000	7.291.812.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (ii)	5.820.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xviii)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xii)	1.290.655.501.595	1.290.635.159.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)	-	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vii)	-	649.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)	-	225.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xv)	-	88.338.800.000
	<u>16.016.893.301.595</u>	<u>11.709.689.359.119</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 của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

Dại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn điều chỉnh	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(i) Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	NVLH2232001	Trái phiếu chuyển đổi	19-05-32	-	5.543.000.000.000	3.291.000.000.000	10,00%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn lưu động, thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh, tái cấu trúc các khoản vay và nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty.	Cổ phần của Công ty
	NVLH2232002				231.000.000.000	137.000.000.000	8,00%			
(ii) Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	NVL2020-01-350	Trái phiếu	26-06-23	26-06-25	350.000.000.000	350.000.000.000	11,00%	định kỳ 6 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Công ty	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
	NVL2020-01-370	Trái phiếu	30-06-23	30-06-25	370.000.000.000	370.000.000.000	11,00%	định kỳ 6 tháng		
	NVL2020-01-460	Trái phiếu	30-06-23	30-06-25	460.000.000.000	460.000.000.000	11,00%	định kỳ 6 tháng		
(iii) Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2123011	Trái phiếu	01-09-23	-	1.000.000.000.000	882.491.324.923	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(iv) Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	NVLH2123010	Trái phiếu	17-03-23	17-03-25	1.000.000.000.000	864.003.400.000	11,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(v) Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	NVLH2123009	Trái phiếu	12-02-23	-	1.000.000.000.000	758.862.012.409	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của 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 của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn điều chỉnh	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(vi) Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	NVLH2123014	Trái phiếu	18-05-23	-	1.000.000.000.000	694.402.065.664	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(vii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	Novaland.Bond.2019	Trái phiếu	28-06-23	28-06-25	1.300.000.000.000	649.900.000.000	11,75%	định kỳ 3 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành.	1. Cổ phần của Công ty 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án 3. Phần vốn góp/cổ phần của các công ty chủ đầu tư dự án Cổ phần của Công ty
(viii) Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2224005	Trái phiếu	16-02-24	-	500.000.000.000	478.792.194.825	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(ix) Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2223007	Trái phiếu	31-03-23	-	625.700.000.000	279.812.799.568	9,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(x) Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2123006	Trái phiếu	29-06-23	-	300.000.000.000	278.980.419.051	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(xi) Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2124002	Trái phiếu	26-04-24	10-03-25	250.000.000.000	225.000.000.000	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của 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 của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn điều chỉnh	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(xii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	NVLH2224006	Trái phiếu	15-03-24	-	1.500.000.000.000	149.012.929.787	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(xiii) Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	NVLH2123007	Trái phiếu	15-03-26	-	1.290.655.501.595	116.603.132.786	11,00%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(xiv) Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2123003	Trái phiếu	23-07-23	-	137.600.000.000	101.352.992.726	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(xv) Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa	NVLH2123013	Trái phiếu	20-04-23	-	220.000.000.000	84.895.900.000	10,50%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của Công ty
(xvi) Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2223008	Trái phiếu	28-03-23	16-03-25	430.700.000.000	36.875.351.537	9,80%	định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.	Cổ phần của 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 của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn điều chỉnh	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(xvii) Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	N/A	Trái phiếu chuyển đổi	16-07-26	30-06-27	300.000.000.000	7.606.237.800.000	5,25%	định kỳ 6 tháng	Tài trợ thêm nguồn lực cho đầu tư và phát triển dự án của Công ty và thanh toán các khoản phí và chi phí liên quan đến việc phát hành trái phiếu.	Không có tài sản đảm bảo
	NVL2020-01-400	Trái phiếu	22-07-24	22-07-25	400.000.000.000	400.000.000.000	11,00%		Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Công ty.	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
	NVL2020-01-440	Trái phiếu	29-07-24	29-07-25	440.000.000.000	440.000.000.000	11,00%			1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
	NVL2020-02-100	Trái phiếu	17-08-24	17-08-25	100.000.000.000	100.000.000.000	11,00%			3. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án
	NVL2020-02-150	Trái phiếu	18-08-24	18-08-25	150.000.000.000	150.000.000.000	11,00%			4. Quyền tài sản phát sinh từ dự án
	NVL2020-02-200	Trái phiếu	22-08-24	22-08-25	200.000.000.000	200.000.000.000	11,00%			
	NVL2020-02-250	Trái phiếu	20-08-24	20-08-25	250.000.000.000	250.000.000.000	11,00%			
(ii) Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	NVL2020-03-140	Trái phiếu	26-08-24	26-08-25	140.000.000.000	140.000.000.000	11,00%	định kỳ 6 tháng		1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
	NVL2020-03-190	Trái phiếu	25-08-24	25-08-25	190.000.000.000	190.000.000.000	11,00%			3. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án
	NVL2020-03-240	Trái phiếu	28-08-24	28-08-25	240.000.000.000	240.000.000.000	11,00%			
	NVL2020-03-290	Trái phiếu	31-08-24	31-08-25	290.000.000.000	290.000.000.000	11,00%			
	NVL2020-03-340	Trái phiếu	31-08-24	31-08-25	340.000.000.000	340.000.000.000	11,00%			
	NVL2020-03-390	Trái phiếu	31-08-24	31-08-25	390.000.000.000	390.000.000.000	11,00%			
	NVL2020-03-440	Trái phiếu	31-08-24	31-08-25	440.000.000.000	440.000.000.000	11,00%			
	NVL2020-03-470	Trái phiếu	31-08-24	31-08-25	470.000.000.000	470.000.000.000	11,00%			
(ii) Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	NVL2020-01-480	Trái phiếu	20-07-24	20-07-25	480.000.000.000	480.000.000.000	11,00%		Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Công ty.	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
	NVL2020-01-500	Trái phiếu	20-07-24	20-07-25	500.000.000.000	500.000.000.000	11,00%			1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
	NVL2020-02-450	Trái phiếu	14-08-24	14-08-25	450.000.000.000	450.000.000.000	11,00%			3. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án
	NVL2020-02-350	Trái phiếu	28-08-24	28-08-25	350.000.000.000	350.000.000.000	11,00%	định kỳ 6 tháng		4. Quyền tài sản phát sinh từ dự án
(xviii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	NVLB2123012	Trái phiếu đại chúng	20-07-23	20-07-25	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000	9,50%	định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho các dự án của Công ty	1. Cổ phần của Công ty 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh từ bao gồm các khoản phải thu của dự án

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:

	30.6.2024	31.12.2023
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.235.510.480.000	2.143.099.200.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (ii)	2.445.408.000.000	586.080.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.401.015.000.000	1.343.100.000.000
Stark1st Co. Ltd (iv)	942.501.000.000	1.221.000.000.000
Khác (v)	360.000.000.000	360.000.000.000
	<u>7.384.434.480.000</u>	<u>5.653.279.200.000</u>

Vay dài hạn

Credit Opportunities III Pte. Limited (ii)	-	1.758.240.000.000
	<u>-</u>	<u>1.758.240.000.000</u>

- (i) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác, đáo hạn vào tháng 5 năm 2024. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước liên quan đến một dự án ở Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án. Khoản vay này đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.
- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để thanh toán chi phí khoản vay, tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21); khoản phải thu và tài khoản liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu và tài khoản liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Ngày 27 tháng 9 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký Thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý một số điều khoản gia hạn thanh toán các khoản gốc và lãi. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các điều khoản để được thỏa thuận gia hạn chưa được đáp ứng và cũng tại ngày này, thời hạn hoãn nợ theo thỏa thuận hoãn nợ thứ hai đã hết hạn, theo đó bên cho vay tiếp tục bảo lưu quyền thực hiện bất kỳ quyền và/hoặc biện pháp khắc phục nào theo thỏa thuận cho vay.
- (iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng vốn vào một công ty con phục vụ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Tại ngày phê chuẩn báo cáo riêng giữa niên độ này, khoản vay này đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với số tiền 420.304.500.000 Đồng.

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)

- (iv) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty (Thuyết minh 21) và các bên bảo đảm. Khoản vay này đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 18 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất cố định 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Vay ngắn hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	483.987.000.000	195.360.000.000
Maybank International Labuan Branch (i)	483.987.000.000	195.360.000.000
Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (ii)	327.510.003.639	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	20.700.000.000	9.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (ii)	100.000.000	100.000.000
The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch	-	138.339.300.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam)	-	122.600.000.000
	1.316.284.003.639	800.502.154.352

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)

	30.6.2024	31.12.2023
	VND	VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iii)	935.300.000.000	935.300.000.000
Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (ii)	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (ii)	250.000.000	300.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	-	293.040.000.000
Maybank International Labuan Branch (i)	-	293.040.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	-	13.800.000.000
	<u>935.550.000.000</u>	<u>1.709.908.577.708</u>

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

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

Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc một dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 11). Ngày 18 tháng 10 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý gia hạn khoản thanh toán lãi của kỳ tháng 10 năm 2023 sang tháng 1 năm 2024, đồng thời gia hạn khoản nợ gốc thêm mười bốn (14) tháng so với lịch gốc ban đầu. Theo đó, kỳ thanh toán gốc đầu tiên là vào ngày 30 tháng 9 năm 2025.

20 VAY (tiếp theo)

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

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

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, khoản vay này được phân loại lại là vay ngắn hạn do điều khoản vi phạm chéo theo thỏa thuận hợp đồng.

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

Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Công ty. Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ (Thuyết minh 11).

(iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng Đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại một công ty con và quyền sử dụng đất của một dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án, tài sản gắn liền với đất đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai của dự án tại xã Tiên Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án.

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

Mẫu số B 09a – DN

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.6.2024		31.12.2023	
	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 2023, 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.950.104.538

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty (Thuyết minh 20).

(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

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

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

Mẫu số B 09a – DN

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối/ (Lỗ sau thuế lũy kế) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	26.510.211.943.326
Lỗ thuần trong năm	-	-	(3.869.270.734.772)	(3.869.270.734.772)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(2.490.284.269.143)	(2.490.284.269.143)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(4.401.990.365.215)	20.150.656.939.411

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 4.111,12 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4.117,72 Đô la Mỹ).

(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 33(a)(ii).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	86.081.849.313	104.465.171.572
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	4.328.655.997	4.670.471.479
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	-	8.892.886.340
	<u>90.410.505.310</u>	<u>118.028.529.391</u>

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	77.952.638.731	85.655.823.242
Giá vốn cho thuê tài sản	6.668.817.501	4.065.204.089
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	10.731.700.000
	<u>84.621.456.232</u>	<u>100.452.727.331</u>

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Lãi từ hợp tác đầu tư	487.195.550.686	583.961.160.548
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.042.194.845	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	508.048.541	12.841.142.730
Lãi tiền gửi ngân hàng	216.499.040	8.132.812.670
	<u>513.962.293.112</u>	<u>604.935.115.948</u>

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.850.499.884.607	2.215.762.723.626
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính	699.774.625.702	18.155.801.588
Chi phí liên quan đến các khoản vay (*)	244.236.098.558	104.019.933.810
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh 20)	78.890.608.799	116.670.074.356
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	47.962.402.470	1.641.785.114
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	69.292.965.467	165.207.034.533
	<u>2.990.656.585.603</u>	<u>2.621.457.353.027</u>

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

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.389.166.672	73.604.136.763
Chi phí nhân viên quản lý	331.402.278	4.739.255.216
Chi phí khấu hao TSCĐ	212.319.494	257.464.838
Khác	133.894.932	1.687.125.865
	<u>21.066.783.376</u>	<u>80.287.982.682</u>

29 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Lỗi kế toán trước thuế	(2.490.284.269.143)	(2.080.297.347.998)
Thuế tính ở thuế suất 20%	(498.056.853.829)	(416.059.469.600)
Điều chỉnh:		
Hoàn nhập chi phí	-	(1.209.238.329)
Thu nhập không chịu thuế	(5.208.438.969)	-
Chi phí không được khấu trừ	272.013.854.267	423.241.804.171
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	-	(95.781.626.437)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TDND hoãn lại	231.251.438.531	89.808.530.195
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.

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. 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	(16.105.963.813)	837.038.758.320
2021	Chưa quyết toán	1.105.952.214.996	-	1.105.952.214.996
2022	Chưa quyết toán	396.426.248.490	-	396.426.248.490
2023	Chưa quyết toán	963.264.474.090	-	963.264.474.090

29 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) (tiếp theo)

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 được đánh giá là không chắc chắn.

Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 5 tháng 11 năm 2020, chi phí lãi vay vượt mức 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ cộng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay cộng chi phí khấu hao phát sinh trong kỳ (EBITDA) sẽ không được khấu trừ khi tính thuế TNDN hiện hành. Chi phí lãi vay vượt mức này sẽ được chuyển sang các kỳ tính thuế tiếp theo trong vòng 5 năm để bù trừ với thu nhập chịu thuế nếu tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của các kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định này. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chi phí lãi vay vượt mức này do khả năng Công ty có chi phí lãi vay được trừ của các kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định là không chắc chắn. Chi tiết của các chi phí lãi vay vượt mức còn được chuyển sang các kỳ sau tại thời điểm cuối năm/kỳ như sau:

Năm phát sinh	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt mức VND	Chi phí lãi vay đã sử dụng VND	Chi phí lãi vay còn được chuyển VND
2019	Đã kiểm tra	941.360.117.660	-	941.360.117.660
2021	Chưa quyết toán	938.617.144.167	-	938.617.144.167
2022	Chưa quyết toán	2.148.632.357.741	-	2.148.632.357.741
2023	Chưa quyết toán	2.912.878.153.041	-	2.912.878.153.041

30 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	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Chi phí nhân công	23.448.472.011	33.529.386.311
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.825.045.677	104.997.305.404
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	16.891.553.860	20.275.791.171
Khác	42.736.175.202	22.775.831.363
	<u>105.901.246.750</u>	<u>181.578.314.249</u>

31 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 30.6.2024				
	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 hợp đồng mua bán bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	86.081.849.313	-	4.328.655.997	90.410.505.310
Giá vốn	(77.952.638.731)	-	(6.668.817.501)	(84.621.456.232)
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	<u>8.129.210.582</u>	<u>-</u>	<u>(2.340.161.504)</u>	<u>5.789.049.078</u>
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 hợp đồng mua bán 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/ (lỗ) gộp	<u>18.809.348.330</u>	<u>(1.838.813.660)</u>	<u>605.267.390</u>	<u>17.575.802.060</u>

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

32 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết của các công ty con và công ty liên kết như được trình bày 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 Cổ phần Nova Hospitality	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần The Prince Residence	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Nova Rivergate	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Nova Sasco	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Nova Nam Á	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Nova Sagel	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Nova An Phú	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Nova Festival	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Nova Property Management	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Nova Richstar	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Công ty con gián tiếp

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

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau: (tiếp theo)

Tên công ty**Mối quan hệ**

Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Mega Tie	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Merufa-Nova	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH The Forest City	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Nova Holiday	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Du lịch Bình An	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đức Tân	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Công ty con gián tiếp

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

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

(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	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty TNHH Thành phố Aqua	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	5.196.521.520	3.992.329.000
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	-	8.600.000.000
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 The Forest City	-	3.992.329.000
Công ty TNHH Du lịch Bình An	-	2.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	2.252.000.000
	41.572.172.160	57.167.619.000
ii) Cổ tức/ lợi nhuận được chia trong kỳ		
Công ty Cổ phần Địa ốc No va Mỹ Đình	13.402.522.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	6.999.650.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	5.640.022.845	-
	26.042.194.845	-

32 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

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

iii) 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 30.6.2024	
		Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.100.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	-	300.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	-	300.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	300.000.000
Ng Tech Yow	Thành viên HĐQT	-	60.000.000
Ng Tech Yow	Tổng Giám đốc	2.476.190.476	-
Dương Văn Bắc	Giám đốc Tài chính	1.428.571.429	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	274.428.000	-
Nguyễn Thủy Xuân Mai	Kế toán trưởng	185.450.857	-

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

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

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
iv) Hoạt động tài chính		
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	299.710.619.178	349.539.084.930
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 Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	177.140.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	115.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	85.224.512.408	-
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
	377.864.512.408	368.140.000.000
Chi trả nợ gốc vay		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	23.140.000.000
Lãi đi vay		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	15.078.575.342	3.308.219.178
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.513.965.252	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	328.072.986	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	213.912.329	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	634.541.370
	17.134.525.909	3.942.760.548

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

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
v) Hoạt động khác		
Công ty Cổ phần NovaGroup	404.909.975.619	91.007.187.779
Công ty Cổ phần Diamond Properties	164.176.168.157	73.788.549.501
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	156.810.000.000
	<u>569.086.143.776</u>	<u>321.605.737.280</u>

(b) Số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính với các bên liên quan

	30.6.2024 VND	31.12.2023 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 TNHH Thành phố Aqua	10.869.994.060	5.673.472.540
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	8.955.632.160	3.759.110.640
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	8.625.632.160	3.759.110.640
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	7.076.076.840	1.879.555.320
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	5.673.472.540	5.673.472.540
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	4.730.000.000	4.730.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	1.732.173.840	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	866.086.920	5.673.472.540
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	866.086.920	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	866.086.920	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	7.341.520.000
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	-	660.000.000
	<u>74.683.612.360</u>	<u>63.572.084.220</u>

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

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	103.231.008.219	376.820.563.422
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	5.640.022.845	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	53.872.482.000	53.872.482.000
Khác		
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
Phải thu từ thanh lý hợp đồng		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	30.810.086.194	30.810.086.194
	<u>211.780.431.010</u>	<u>479.729.963.368</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	<u>4.623.600.000.000</u>	<u>4.623.600.000.000</u>
Lãi vay phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 17(a))		
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	328.072.986	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	213.912.329	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	16.113.616.439
	<u>541.985.315</u>	<u>16.113.616.439</u>
Lãi vay phải trả dài hạn (Thuyết minh 17(b))		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	31.192.191.781	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.513.965.252	-
	<u>32.706.157.033</u>	<u>-</u>

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

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Công ty TNHH Nova Property Management	1.372.105.236	1.372.105.236
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty TNHH Nova Property Management	56.828.025.356	57.514.077.976
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))		
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo		
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.445.612.101.337	2.039.387.325.718
Công ty Cổ phần Diamond Properties	83.651.621.530	1.312.798.572
Nhận tạm ứng hoàn vốn		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	299.920.651.995	299.920.651.995
Phải trả từ việc cản trừ công nợ		
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	30.220.094.025	27.757.978.707
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	292.896.000	569.761.883
Phải trả từ hoán đổi tài sản để trả nợ gốc và lãi vay		
Công ty TNHH The Forest City	841.870.093	841.870.093
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	750.337.768	750.337.768
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	819.453.637
	<u>2.861.289.572.748</u>	<u>2.371.360.178.373</u>

32 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(b) Số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)**

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))		
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
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
Phải trả từ thỏa thuận mua lại trái phiếu		
Công ty Cổ phần The Prince Residence	899.560.858.709	1.142.340.858.709
	<u>3.832.560.858.709</u>	<u>4.075.340.858.709</u>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))		
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	177.140.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	115.500.000.000	-
	<u>292.640.000.000</u>	<u>-</u>
Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	432.000.000.000	432.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	85.224.512.408	-
	<u>517.224.512.408</u>	<u>432.000.000.000</u>

33 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:

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Dưới 1 năm	<u>4.071.804.000</u>	<u>8.143.608.000</u>

33 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 cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Dưới 1 năm	6.020.230.674	7.177.857.678
Từ 1 đến 5 năm	10.358.852.655	12.110.329.099
Trên 5 năm	51.339.604.696	53.555.656.865
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	67.718.688.025	72.843.843.642

(b) Cam kết vốn

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí xây dựng dự án	131.155.435.220	131.297.807.647

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 5 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phương án tái cấu trúc với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore có hiệu lực từ ngày 5 tháng 7 năm 2024. Theo đó khoản nợ gốc ban đầu tại ngày hiệu lực sửa đổi là 320.935.280 Đô la Mỹ và giá chuyển đổi ban đầu tại ngày hiệu lực sửa đổi là 40.000 Đồng/cổ phần, theo tỷ giá hối đoái giữa đồng Việt Nam và Đô la Mỹ được ấn định bằng 24.960 VND/USD. Tỷ lệ chuyển đổi tại ngày hiệu lực sửa đổi 134.135 cổ phần/trái phiếu.

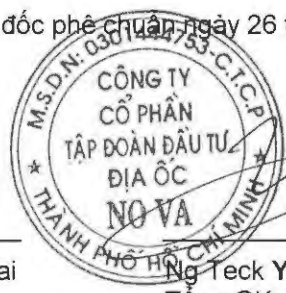
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 26 tháng 9 năm 2024.



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật