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

Số: 177/2023-CV-NVLG
V/v Công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP HCM, ngày 17 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

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

Theo yêu cầu công bố thông tin (CBTT) Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán ban hành ngày 16/11/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty) kính gửi công văn liên quan đến việc CBTT về Báo cáo tài chính theo khoản 3 và khoản 4, điều 14, chương III:

1. Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã được kiểm toán;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán;
3. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính riêng năm 2022 so với cùng kỳ năm trước.
4. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 so với cùng kỳ năm trước.
5. Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính riêng năm 2022.
6. Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022.

Tài liệu liên quan đến Báo cáo tài chính nêu trên đã được đăng tải đầy đủ tại trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo tài chính:
https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh

Trân trọng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Date: 2023.04.18 08:15:24 +07'00'

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

PHẠM NGUYÊN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

NỘI DUNG	**TRANG**
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	12

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 Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 68 ngày 8 tháng 2 năm 2023.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Thành viên (từ ngày 2 tháng 2 năm 2023 đến ngày 3 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023 đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Thành viên (đến ngày 19 tháng 4 năm 2022)
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyên	Thành viên (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
	Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập
	Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên độc lập (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập (đến ngày 3 tháng 8 năm 2022)
Ủy ban Kiểm toán	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng ban
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên (đến ngày 9 tháng 8 năm 2022)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Dennis Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 3 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyên	Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 16 tháng 3 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyên	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 11 tháng 10 năm 2021 đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
	Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (từ ngày 8 tháng 2 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyên	Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 1 năm 2022 đến ngày 7 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (đến ngày 23 tháng 1 năm 2022)
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 hợp nhất

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người được ủy quyền của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Thư Ủy quyền ngày 8 tháng 2 năm 2023.

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 97. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0301444753-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Nguyễn
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 17 tháng 4 năm 2023

pwc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 17 tháng 4 năm 2023. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 97.

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 hợp nhất của 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 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 hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT: +84 (28)38230796, www.pwc.com/vn

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất cho thấy ảnh hưởng đáng kể của thị trường bất động sản và thanh khoản trái phiếu doanh nghiệp đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, và Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu. Giả định về hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc các khoản nợ vay và trái phiếu sắp đáo hạn, cũng như thực hiện các giải pháp khác tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh 2.2. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 2.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

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

M.S.D.N: 0100157406 - C.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH PWC (VIỆT NAM) - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

Trần Vĩ Cường
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4601-2023-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13880
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2023

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	2021 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**198.114.675.000.040**	**156.048.716.497.795**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**8.600.170.523.502**	**17.249.156.145.556**
111	Tiền		2.995.981.999.775	8.029.483.056.340
112	Các khoản tương đương tiền		5.604.188.523.727	9.219.673.089.216
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**326.704.693.300**	**837.023.156.881**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)(i)	326.704.693.300	837.023.156.881
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**52.345.590.760.029**	**26.409.499.239.024**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.939.651.051.997	2.365.610.126.957
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	8.050.596.939.825	2.332.779.900.869
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	4.466.826.766.847	6.303.352.180.537
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	36.898.965.647.138	15.418.206.676.439
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10(a)	(10.449.645.778)	(10.449.645.778)
140	**Hàng tồn kho**	11(a)	**134.955.711.974.239**	**110.156.937.437.285**
141	Hàng tồn kho		134.957.802.212.263	110.159.027.675.309
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.090.238.024)	(2.090.238.024)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**1.886.497.048.970**	**1.396.100.519.049**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	282.520.835.553	194.425.656.506
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	20(a)	1.340.790.392.817	1.026.013.523.078
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	263.185.820.600	175.661.339.465

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	2021 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**59.620.201.167.981**	**45.784.830.488.255**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**44.081.959.918.122**	**33.582.150.374.634**
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	98.000.000.000	234.500.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	43.984.065.347.630	33.347.755.804.142
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10(b)	(105.429.508)	(105.429.508)
220	**Tài sản cố định**		**3.936.964.957.063**	**1.441.727.882.314**
221	Tài sản cố định hữu hình	13	3.853.811.931.218	1.345.065.108.658
222	Nguyên giá		4.161.585.870.808	1.564.917.986.436
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(307.773.939.590)	(219.852.877.778)
227	Tài sản cố định vô hình	14	83.153.025.845	96.662.773.656
228	Nguyên giá		166.361.764.022	160.951.199.022
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(83.208.738.177)	(64.288.425.366)
230	**Bất động sản đầu tư**	15	**3.140.889.237.220**	**2.754.183.434.458**
231	Nguyên giá		3.539.298.440.844	3.091.173.652.449
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(398.409.203.624)	(336.990.217.991)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**572.958.830.480**	**292.890.203.713**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	390.960.770.085	110.892.143.318
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**1.615.915.212.089**	**1.624.040.896.080**
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(b)	1.582.075.462.089	1.584.535.735.532
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	33.839.750.000	25.349.750.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)(ii)	-	14.155.410.548
260	**Tài sản dài hạn khác**		**6.271.513.013.007**	**6.089.837.697.056**
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	1.575.118.212.493	828.185.441.183
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37(a)	152.077.405.395	157.628.010.757
269	Lợi thế thương mại	17	4.544.317.395.119	5.104.024.245.116
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**257.734.876.168.021**	**201.833.546.986.050**

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	2021 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**212.917.145.787.856**	**160.660.433.654.081**
310	**Nợ ngắn hạn**		**78.174.120.549.026**	**49.214.830.460.474**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	10.541.134.728.752	4.879.749.347.856
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	15.962.589.533.396	8.305.600.061.137
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	836.356.436.163	659.489.772.855
314	Phải trả người lao động	21	6.515.581.060	80.560.724.042
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	8.300.430.613.154	6.138.794.128.571
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		435.435.329	685.208.573
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	13.315.137.416.630	10.056.969.544.836
320	Vay ngắn hạn	24(a)	29.202.383.656.301	19.087.653.178.619
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.302.440.892	493.786.636
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	**Nợ dài hạn**		**134.743.025.238.830**	**111.445.603.193.607**
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		12.968.787.945	13.284.223.270
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	86.214.819.255.246	58.532.914.297.274
338	Vay dài hạn	24(b)	35.666.512.929.989	41.430.753.323.566
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37(a)	12.616.064.305.061	11.335.537.857.006
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	232.659.960.589	133.113.492.491
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**44.817.730.380.165**	**41.173.113.331.969**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**44.817.730.380.165**	**41.173.113.331.969**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	19.501.045.380.000	19.304.213.190.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*19.501.045.380.000*	*19.304.213.190.000*
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	5.051.601.924.626	5.023.225.314.626
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	27	12.888.775.711.396	10.707.524.273.613
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước*		*10.707.524.273.613*	*7.483.265.037.059*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*2.181.251.437.783*	*3.224.259.236.554*
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	7.376.307.364.143	6.138.150.553.730
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**257.734.876.168.021**	**201.833.546.986.050**

Danh Thúy Ngọc	Huỳnh Minh Lâm	Phạm Nguyễn
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền
		Ngày 17 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 97 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	2021 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**11.150.728.886.696**	**14.967.335.269.790**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(16.498.408.971)	(64.575.384.077)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	30	**11.134.230.477.725**	**14.902.759.885.713**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	31	**(6.882.741.523.343)**	**(8.767.152.197.042)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.251.488.954.382**	**6.135.607.688.671**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	32	5.004.795.281.883	3.644.645.699.649
22	Chi phí tài chính	33	(4.148.522.226.595)	(3.852.245.469.584)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	33	*(844.309.872.037)*	*(514.315.367.150)*
24	Phần lãi trong công ty liên kết		3.622.528.857	284.218.826
25	Chi phí bán hàng	34	(960.131.278.956)	(1.291.095.498.588)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(1.536.210.395.675)	(1.325.621.428.707)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.615.042.863.896**	**3.311.575.210.267**
31	Thu nhập khác	36	1.668.784.014.492	2.381.546.814.672
32	Chi phí khác	36	(301.760.530.356)	(606.898.860.489)
40	**Lợi nhuận khác**		**1.367.023.484.136**	**1.774.647.954.183**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**3.982.066.348.032**	**5.086.223.164.450**
51	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành**	37(b)	**(778.709.166.202)**	**(1.322.966.306.295)**
52	**Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	37(a)	**(1.021.826.971.234)**	**(308.504.019.243)**
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**2.181.530.210.596**	**3.454.752.838.912**
	Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty		2.162.071.222.708	3.224.687.028.176
62	Cổ đông không kiểm soát		19.458.987.888	230.065.810.736
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	28(a)	**1.112**	**1.819**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	28(b)	**1.112**	**1.819**

Danh Thúy Ngọc	Huỳnh Minh Lâm	Phạm Nguyễn
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền
		Ngày 17 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	2021 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**3.982.066.348.032**	**5.086.223.164.450**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ		(227.164.114.697)	(1.267.996.316.672)
03	Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)		115.850.774.058	(6.602.795.872)
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		492.288.608.560	(183.932.403.922)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.616.317.564.495)	(1.789.917.676.879)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		954.042.877.413	588.126.620.130
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**2.700.766.928.871**	**2.425.900.591.235**
09	Tăng các khoản phải thu		(19.468.239.583.927)	(15.450.033.326.328)
10	Tăng hàng tồn kho		(10.443.588.459.744)	(9.408.262.236.790)
11	Tăng các khoản phải trả		31.799.573.314.208	32.341.078.794.517
12	Tăng chi phí trả trước		(768.503.964.840)	(496.519.586.817)
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.173.136.680.063)	(4.490.872.652.256)
15	Thuế TNDN đã nộp		(693.598.124.498)	(1.079.993.994.313)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(3.046.726.569.993)**	**3.841.297.589.248**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(293.935.317.230)	(895.880.921.185)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn		121.806.663.375	2.015.439.112
23	Tiền chi cho vay		(10.297.351.483.906)	(10.924.035.996.542)
24	Tiền thu hồi cho vay		14.069.334.968.793	8.643.793.841.875
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.045.623.008.390)	(13.595.623.128.728)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.707.960.177.880	3.103.607.087.438
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		772.471.687.193	531.509.868.720
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(7.965.336.312.285)**	**(13.134.613.809.310)**

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	2021 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tăng vốn công ty con		250.941.290.000	4.591.253.993.600
32	Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(196.049.500.000)
33	Tiền thu từ đi vay		30.149.637.083.585	36.023.832.294.304
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(28.037.455.868.769)	(25.434.712.885.016)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.081.850)	(467.474.000)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**2.363.121.422.966**	**14.983.856.428.888**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(8.648.941.459.312)**	**5.690.540.208.826**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**	4	**17.249.156.145.556**	**11.558.787.555.672**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(44.162.742)	(171.618.942)
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	4	**8.600.170.523.502**	**17.249.156.145.556**

Các thông tin liên quan đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được được trình bày tại Thuyết minh 39.

Danh Thúy Ngọc Người lập	Huỳnh Minh Lâm Kế toán trưởng	Phạm Nguyễn Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Ngày 17 tháng 4 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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 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 doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 68 ngày 8 tháng 2 năm 2023. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp như trên.

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư; 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; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 1.404 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.765 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 87 công ty con và 7 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 86 công ty con và 8 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022 Quyền sở hữu (%)	31.12.2022 Quyền biểu quyết (%)	31.12.2021 Quyền sở hữu (%)	31.12.2021 Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,96	99,96
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100 00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,89	99,89
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,99	100,00
8	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
9	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
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 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
12	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
13	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
14	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
15	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
18	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	99,97	99,97
19	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
20	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
21	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
22	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
23	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,97	99,97
25	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
26	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022 Quyền sở hữu (%)	31.12.2022 Quyền biểu quyết (%)	31.12.2021 Quyền sở hữu (%)	31.12.2021 Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
27	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
28	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,99	99,99	99,99
30	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,97	99,98
31	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
32	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
34	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
35	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
37	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
38	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
39	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	51,00	51,00
40	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
41	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
42	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
43	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
44	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
45	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
46	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,92	70,00
47	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
48	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
49	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
50	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

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022 Quyền sở hữu (%)	31.12.2022 Quyền biểu quyết (%)	31.12.2021 Quyền sở hữu (%)	31.12.2021 Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
51	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	97,99	97,99
52	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	97,89	99,90
53	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
54	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
55	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
56	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
57	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
58	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
59	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,97	80,00
60	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,97	100,00
61	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
62	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
63	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
64	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
65	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,92	99,99
66	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
67	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
68	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	100,00	100,00

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
69	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
70	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
71	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
72	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
73	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
74	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
75	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
76	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
77	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,37	99,98
78	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,92	100,00
79	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
80	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
81	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,97	100,00
82	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng nhà để ở	99,87	99,89	99,85	99,88

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022 Quyền sở hữu (%)	31.12.2022 Quyền biểu quyết (%)	31.12.2021 Quyền sở hữu (%)	31.12.2021 Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
83	Công ty Cổ phần Đức Tân (i)	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	-	-
84	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
85	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương (iii)	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	-	-
86	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley (iv)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	-	-
87	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	-	-
88	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm (vi)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	-	-	99,00	99,00
89	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn (vii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
90	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (vii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
91	Công ty TNHH Carava Resort (vii)	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	-	-	95,48	95,49

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	II - Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
5	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
6	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
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	48,99	49,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (viii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,72	49,72

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

(i) Theo Quyết định số 01C/2022-QĐ-VLBT ngày 5 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Thành viên đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng cổ phần đầu tư vào Công ty Cổ phần Đức Tân. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2022, Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đã nhận chuyển nhượng 2.599.948 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đức Tân, tương đương tổng mệnh giá 25.999.480.000 Đồng, chiếm tỷ lệ 99,998% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).

(ii) Theo Nghị quyết số 29/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm với tổng vốn góp là 51.000.000.000 Đồng, chiếm 51% vốn điều lệ.

(iii) Vào ngày 9 tháng 3 năm 2022, Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đã nhận chuyển nhượng 100.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương, tương đương tổng mệnh giá 1.000.000.000 Đồng, chiếm tỷ lệ 99,01% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).

(iv) Theo Nghị quyết số 42/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley với tổng vốn góp là 2.000.000.000.000 Đồng, tương đương với 72,62% vốn điều lệ (Thuyết minh 3.1).

(v) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty TNHH No Va Thảo Điền nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh, tương đương tổng mệnh giá 965.647.500.000 Đồng, chiếm tỷ lệ 99,997% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).

(vi) Theo Quyết định số 02/2022-QĐ-HPT ngày 8 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 19.800.000.000 Đồng, chiếm tỷ lệ 99% vốn điều lệ tại công ty này.

Trong tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 19.800.000.000 Đồng. Khoản lỗ 66.031.823 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

(vii) Theo Quyết định số 16/2022-QĐ-HPT ngày 28 tháng 9 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn ("Hạ tầng Sài Gòn") với tổng giá trị phần vốn góp là 3.959.180.000.000 Đồng, chiếm tỷ lệ 99,996% vốn điều lệ tại công ty này. Qua đó, Tập đoàn cũng không còn quyền kiểm soát trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An ("Khánh An") và Công ty TNHH Carava Resort ("Carava Resort") do Hạ tầng Sài Gòn đang nắm giữ 99,986% lợi ích vốn chủ sở hữu trong Khánh An và Khánh An đang nắm giữ 96,99% lợi ích vốn chủ sở hữu trong Carava Resort.

Trong tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng các công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.537.000.000.000 Đồng. Khoản lãi 727.121.462.639 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

(viii) Theo Quyết định số 08A/2022-QĐ-HPT ngày 28 tháng 6 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN với tổng số lượng cổ phần là 3.580.000, chiếm tỷ lệ 49,72% vốn điều lệ tại công ty này.

Trong tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty liên kết này với tổng giá trị chuyển nhượng là 805.836.535.000 Đồng. Khoản lãi 797.547.732.700 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.6.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Thị trường trái phiếu trong năm 2022 có nhiều khó khăn, lãi suất ngân hàng tăng, niềm tin của nhà đầu tư và thanh khoản thị trường trong nước giảm, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư trước những bất ổn và triển vọng kém tích cực về tình hình kinh tế - chính trị thế giới và sự ảnh hưởng thông tin trên thị trường trái phiếu. Những tác động này đã gây ra nhiều khó khăn và thách thức về quản lý dòng tiền trong ngắn hạn cho Tập đoàn.

Tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như được trình bày tại Thuyết minh 24. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

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

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

(i) Giải phóng tiền gửi đang bị giới hạn sử dụng bởi ngân hàng

Như trình bày tại Thuyết minh 4, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đang có 5.537 tỷ Đồng đang bị giới hạn sử dụng bởi ngân hàng cho vay. Tập đoàn đang đàm phán với các ngân hàng để giải phóng số tiền đang bị giới hạn sử dụng không đúng theo hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã đạt được thỏa thuận với các ngân hàng về việc giải chấp số tiền 2.498 tỷ Đồng. Số tiền còn lại đang trong quá trình thảo luận và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được thỏa thuận với các ngân hàng còn lại.

(ii) Phát hành cổ phiếu để tăng vốn

Công ty đang lấy ý kiến cổ đông chấp thuận cho kế hoạch tăng vốn điều lệ trong năm nay. Theo kế hoạch, Công ty sẽ phát hành 1,95 tỷ cổ phiếu NVL cho cổ đông hiện hữu với giá khởi điểm là 10.000 Đồng/cổ phiếu. Số tiền thu được từ phát hành mới khoảng 19.500 tỷ Đồng sẽ được dùng để tái cơ cấu nợ, thanh toán chi phí lương và đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Ngoài ra, Công ty có kế hoạch phát hành 975 triệu cổ phiếu thông qua phát hành riêng lẻ với giá không thấp hơn 10.000 Đồng/cổ phiếu, dự kiến thu về 9.750 tỷ Đồng.

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Tập đoàn là 64.869 tỷ Đồng (Thuyết minh 24). Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 1.985 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Số dư nợ còn lại Tập đoàn đang tiến hành đàm phán với các chủ nợ để tiến hành gia hạn hoặc sẽ thanh toán một phần bằng cách thanh lý một số tài sản thuộc sở hữu của các bên liên quan. Một số chủ nợ đã đồng ý việc gia hạn thời gian đáo hạn các khoản nợ hoặc nhận thanh toán bằng tài sản khác theo tinh thần của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023. Chi tiết các khoản thanh toán và gia hạn nợ vay và trái phiếu như sau:

- Dallas Vietnam Gamma Limited nhận hoán đổi nợ vay bằng một phần vốn góp/cổ phần của hai công ty con của của Công ty;
- Lô trái phiếu NVLH2124002 với số tiền 250 tỷ Đồng (Thuyết minh 24), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 1 năm đến ngày 26 tháng 4 năm 2025;
- Lô trái phiếu NVLH2224006 với số tiền 1500 tỷ Đồng (Thuyết minh 24), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 2 năm, đến ngày 15 tháng 3 năm 2026;
- Lô trái phiếu NVLH2123010 với số dư còn lại 864 tỷ Đồng (Thuyết minh 24), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 3 tháng đến ngày 19 tháng 6 năm 2023. Tập đoàn đang làm các thủ tục cần thiết để xin gia hạn thêm 21 tháng;
- Thỏa thuận bán các tài sản thuộc sở hữu của các bên liên quan để thanh toán các khoản nợ đến hạn;
- Hoán đổi sản phẩm bất động sản đối với các khoản vay và phát hành trái phiếu.

Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang đàm phán với các chủ nợ còn lại của các khoản nợ có thời gian đáo hạn trong 12 tháng tới. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại này.

(iv) Tái cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể để hỗ trợ thị trường bất động sản vượt qua khó khăn và phục hồi thị trường như sau:

- Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 nhằm tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong năm 2023 và 2024 giúp các doanh nghiệp có thời gian để tái cấu trúc nợ;
- Nghị quyết 33/NQ-CP ban hành ngày 11 tháng 3 năm 2023 nhằm hoàn thiện thể chế gỡ khó thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội;
- Ngày 15 tháng 3 năm 2023, Ngân hàng Nhà nước hạ lãi suất chiết khấu và lãi suất tái cấp vốn;

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

- Ngày 27 tháng 3 năm 2023, Ngân hàng Nhà nước lấy ý kiến dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN được kỳ vọng giúp hỗ trợ thanh khoản và giúp doanh nghiệp có nguồn vốn hoạt động;
- Ngày 11 tháng 4 năm 2023, Văn phòng Chính phủ ký công văn số 2427/VPCP-CN gửi Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên Môi trường thành lập tổ công tác làm việc với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai và Tỉnh Bình Thuận để giải quyết vướng mắc các dự án của Tập đoàn tại các khu vực này;
- Các dự án khác đang vướng mắc về pháp lý đang được Chính phủ và chính quyền địa phương khẩn trương xem xét tháo gỡ.

(vi) Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn

Tập đoàn nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính từ Công ty Cổ phần Nova Group, cổ đông lớn của Công ty, cam kết tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để góp phần giúp Công ty và các công ty con của Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

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

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (tiếp theo)

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết và công ty liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn 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. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2.7 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư, và được ghi nhận vào thu nhập khác .

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

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

2.8 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.9 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 và 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 ước tính có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.10 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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 cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. 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.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm lưu chuyển và bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. 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 năm.

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

2.11 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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

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

(b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.6).

(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.

Dự phòng giảm giá 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 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 dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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 năm. 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)

2.12 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay 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 còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. 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 năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn 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 kiểm soát bởi một trong số các bên. 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 Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong năm.

(ii) Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

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

2.14 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 năm.

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 và thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	2 – 10 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	2 – 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 - 7 năm
TSCĐ khác	2 – 4 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ 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 hợp nhất.

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 xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì 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 Tập đoàn. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.15 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.16 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 Tập đoàn 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.

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 tài sản 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 nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm
Tài sản khác	5 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc 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 hợp nhất.

2.17 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ và 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 và 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, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) hoặc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ghi nhận là chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

2.18 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2.19 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.20 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 năm báo cáo 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 năm báo cáo.

2.21 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn 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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

2.22 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm báo cáo 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 lập bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

2.23 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 cho một hoặc nhiều kỳ tài chính về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn 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 hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.24 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

2.25 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của 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 ở Thuyết minh 2.24.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

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

2.26 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các nhà đầu tư/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.

Tập đoàn 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 hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2.27 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu được ghi nhận đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hoặc quyền kiểm soát đất nền;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

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

2.27 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.28 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.29 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.30 Chi phí tài chính

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

2.31 Chi phí bán hàng

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

2.32 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 Tập đoàn.

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

2.33 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 năm 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 năm 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 năm hay một năm 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

2.34 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và 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, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.35 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn 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)

2.36 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công 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 năm tài chính.

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

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3);
- Dự phòng phải trả dài hạn (Thuyết minh 25);
- Chi phí phải trả (Thuyết minh 22);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.14); và
- Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17).

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 hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 Mua công ty trong năm

(a) Mua Công ty Cổ phần Đức Tân ("Đức Tân")

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,998% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đức Tân với giá phí là 100.276.296.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.394.196.769
Hàng tồn kho	71.034.756.422
	96.428.953.191
Nợ phải trả	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	14.100.196.684
	14.100.196.684
Tài sản thuần	**82.328.756.507**
Lợi thế thương mại	17.922.821.192
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.718.301
Tổng giá phí	100.276.296.000
Khoản tiền thu được	(25.394.196.769)
Tiền thuần chi ra	**74.882.099.231**

Lỗ thuần của Đức Tân từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua là 0 Đồng, từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 9.132.472 Đồng.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(b) Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương ("Trùng Dương")

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,01% lợi ích vốn chủ sở hữu của Trùng Dương với giá phí là 337.433.663.400 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.473.782
Hàng tồn kho	90.336.907.031
Phải thu ngắn hạn khác	2.000.000
	90.340.380.813
Nợ phải trả	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	18.067.381.406
	18.067.381.406
Tài sản thuần	**72.272.999.407**
Lợi thế thương mại	265.485.702.782
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(325.038.789)
Tổng giá phí	337.433.663.400
Khoản tiền thu được	(1.473.782)
Tiền thuần chi ra	**327.432.189.618**
Khoản phải trả	**10.000.000.000**

Lỗ thuần của Trùng Dương từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua là 2.109.478 Đồng, từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 34.580.445 Đồng.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(c) Mua Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley ("Đà Lạt Valley")

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 72,62% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đà Lạt Valley với giá phí là 2.000.000.000.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.508.211.805.337
Các khoản phải thu khác	4.175.864.126.822
Hàng tồn kho	7.949.070.929.089
Tài sản khác	2.559.617.692.634
	16.192.764.553.882
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	11.250.189.019.748
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	440.204.336.120
	11.690.393.355.868
Tài sản thuần	**4.502.371.198.014**
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.269.695.859.124)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(1.232.675.338.890)
Tổng giá phí	2.000.000.000.000
Khoản tiền thu được	(1.508.211.805.337)
Tiền thuần chi ra	**491.788.194.663**

Lỗ thuần của Đà Lạt Valley từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua là 6.255.309.772 Đồng, từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 87.193.152.127 Đồng.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(d) Mua Công ty TNHH Bất động sản Trúc Quỳnh ("Trúc Quỳnh")

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,997% lợi ích vốn chủ sở hữu của Trúc Quỳnh với giá phí là 965.647.500.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.513.975.122
Các khoản phải thu khác	914.500.443.979
Tài sản khác	40.119.546.380
	967.133.965.481
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	1.344.928.500
	1.344.928.500
Tài sản thuần	**965.789.036.981**
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(112.026.719)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(29.510.262)
Tổng giá phí	965.647.500.000
Khoản tiền thu được	(12.513.975.122)
Tiền thuần chi ra	**953.133.524.878**

Lãi thuần của Trúc Quỳnh từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua là 188.747.082 Đồng, từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 663.634.751 Đồng.

Đối với các giao dịch mua công ty trong năm, Công ty áp dụng kế toán ban đầu của việc hợp nhất kinh doanh bao gồm: xác định và đánh giá giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh.

Việc điều chỉnh đối với những giá trị tạm thời như là kết quả của việc hoàn tất việc kế toán ban đầu sẽ được hoàn thành trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.2 Bán công ty trong năm

(a) Bán Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm ("Bách Thảo Hồ Tràm")

Ngày 8 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã bán toàn bộ vốn góp tại Bách Thảo Hồ Tràm với tổng giá chuyển nhượng là 19.800.000.000 Đồng. Khoản lỗ 66.031.823 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

(b) Bán nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn ("Hạ tầng Sài Gòn"), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An ("Khánh An") và Công ty TNHH Carava Resort ("Carava Resort")

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã bán toàn bộ vốn góp tại nhóm công ty Hạ tầng Sài Gòn, Khánh An và Carava Resort với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.537.000.000.000 Đồng. Khoản lãi 727.121.462.639 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Tiền mặt	2.791.554.990	6.375.762.972
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.993.190.444.785	8.023.107.293.368
Các khoản tương đương tiền (*)	5.604.188.523.727	9.219.673.089.216
	8.600.170.523.502	17.249.156.145.556

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,3%/năm đến 4,25%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 577 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.166 tỷ Đồng); tiền đang bị hạn chế sử dụng bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 5.537 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 9.286 tỷ Đồng).

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(i) Ngắn hạn

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	322.865.380.550	322.865.380.550	837.023.156.881	837.023.156.881
Trái phiếu (**)	3.839.312.750	3.839.312.750	-	-
	326.704.693.300	326.704.693.300	837.023.156.881	837.023.156.881

(ii) Dài hạn

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	14.155.410.548	14.155.410.548

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 3,6%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,6%/năm đến 5,7%/năm).

(**) Đây là các khoản đầu tư trái phiếu đến hạn trong năm 2023, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 10,3%/năm đến 10,5%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 144 tỷ Đồng (31 tháng 12 năm 2021: 618 tỷ Đồng); tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 42,5 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: không có).

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31.12.2022			31.12.2021		
	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 liên kết	1.582.075.462.089	(*)	-	1.584.535.735.532	(*)	-

Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

		31.12.2022			31.12.2021		
Tên công ty	Hoạt động chính	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	584.441.406.028	(*)	-	583.617.760.053	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	369.353.342.576	(*)	-	367.007.795.583	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	387.289.004.199	(*)	-	385.086.043.482	(*)	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	Kinh doanh bất động sản	156.571.163.438	(*)	-	154.866.080.021	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	81.177.119.871	(*)	-	78.040.183.425	(*)	-
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.418.532.876	(*)	-	2.482.305.939	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	824.893.101	(*)	-	875.701.581	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh bất động sản	-		-	12.559.865.448	(*)	-
		1.582.075.462.089		-	1.584.535.735.532		-

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021 VND
Số dư đầu năm	1.584.535.735.532	1.645.203.026.029
Đầu tư thêm trong năm	4.606.000.000	752.318.000.000
Lãi từ các công ty liên kết	3.622.528.857	284.218.826
Thanh lý khoản đầu tư trong năm	(8.288.802.300)	(810.869.509.323)
Cổ tức nhận được	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số dư cuối năm	1.582.075.462.089	1.584.535.735.532

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31.12.2022			31.12.2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	33.839.750.000	(*)	-	25.349.750.000	(*)	-

Chi tiết đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

		31.12.2022			31.12.2021		
Tên công ty	Hoạt động chính	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Mekong Smart City)	Kinh doanh bất động sản	15.000.000.000	(*)	-	15.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Kinh doanh bất động sản	9.000.000.000	(*)	-	-		-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	-	7.939.750.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	-	1.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục	450.000.000	(*)	-	450.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	450.000.000	(*)	-	450.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Novatravel	Kinh doanh dịch vụ du lịch	-		-	510.000.000	(*)	-
		33.839.750.000		-	25.349.750.000		-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì 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.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	2.405.974.086.586	2.211.332.123.580
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	27.963.735.174	32.222.322.422
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba (*)	505.713.230.237	122.055.680.955
	2.939.651.051.997	2.365.610.126.957

(*) Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.635.645.778 Đồng như được trình bày tại Thuyết minh 10(a).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm 10% hoặc hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.595.277.072.573	316.055.068.371
Công ty Cổ phần Nova E&C	979.372.955.801	50.918.811.259
Công ty Cổ phần Nova Evergreen	634.417.767.363	372.926.885.749
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.182.845.867	323.143.524.951
Khác	2.518.346.298.221	1.269.735.610.539
	8.050.596.939.825	2.332.779.900.869

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Bên thứ ba	4.466.826.766.847	6.144.752.180.537
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	158.600.000.000
	4.466.826.766.847	6.303.352.180.537

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

Số dư bao gồm khoản cho vay Công ty Cổ phần Nova Dream với số tiền 800 tỷ Đồng.

(b) Dài hạn

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Bên thứ ba (*)	98.000.000.000	234.500.000.000

(*) Đây là khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 13%/năm đến 13,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 13%/năm đến 13,2%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 36 tháng đến 120 tháng.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	19.794.705.295.518	-	6.270.356.295.518	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	4.098.041.296.159	-	2.404.021.296.159	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án	3.019.380.000.000	-	403.430.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.037.554.937.594	-	1.176.081.806.438	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	2.308.212.550.000	-	286.065.500.000	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng (**)	1.447.207.446.575	-	2.000.000.000.000	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.046.782.316.586	-	825.527.909.539	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	783.180.704.076	-	392.157.534.246	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gôn (***)	388.560.000.000	-	388.560.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	375.409.504.593	-	376.417.067.005	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	77.549.259.192	-	78.254.134.192	-
Khác	1.522.382.336.845	-	817.335.133.342	-
	36.898.965.647.138	-	15.418.206.676.439	-

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	36.461.589.698.872	-	14.956.197.906.252	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	437.375.948.266	-	462.008.770.187	-
	36.898.965.647.138	-	15.418.206.676.439	-

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

(**) Đây là các khoản thanh lý liên quan đến các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần.

(***) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn số tiền 645.444.132.075 Đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gôn cho giai đoạn sau đó số tiền 388.560.000.000 Đồng. Trong năm 2019, Tập đoàn đã thu hồi số tiền 645.444.132.075 Đồng.

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	39.613.376.000.000	-	29.765.123.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	638.843.220.549	-	-	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở Kế hoạch Đầu tư (**)	198.550.852.242	-	218.304.489.303	-
Đặt cọc, ký quỹ khác	168.815.029.508	(105.429.508)	1.053.029.508	(105.429.508)
Phải thu khác	94.214.981.331	-	93.010.021.331	-
	43.984.065.347.630	(105.429.508)	33.347.755.804.142	(105.429.508)

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư với các đối tác vào một số dự án đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 20.209 tỷ Đồng và 22.423 tỷ Đồng. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(**) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án, khoản này sẽ được thu hồi về khi dự án hoàn thành.

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	43.908.065.347.630	(105.429.508)	32.986.855.804.142	(105.429.508)
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	76.000.000.000	-	360.900.000.000	-
	43.984.065.347.630	(105.429.508)	33.347.755.804.142	(105.429.508)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu khác đã quá hạn thanh toán là 105.429.508 Đồng như được trình bày tại Thuyết minh 10(b).

10 NỢ KHÓ ĐÒI

(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31.12.2022			31.12.2021		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	10.263.645.778	-	10.263.645.778
Công ty TNHH Thịnh Vượng Decor	372.000.000	186.000.000	186.000.000	372.000.000	186.000.000	186.000.000
	10.635.645.778	186.000.000	10.449.645.778	10.635.645.778	186.000.000	10.449.645.778

(b) Phải thu dài hạn khác

	31.12.2022			31.12.2021		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu dài hạn khác quá hạn thanh toán						
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hưng Hiệp Phát	105.429.508	-	105.429.508	105.429.508	-	105.429.508

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	123.025.421.807.514	-	101.656.035.218.992	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	11.810.902.186.085	(2.090.238.024)	8.385.701.026.111	(2.090.238.024)
Hàng hóa bất động sản	104.743.200.000	-	102.949.300.000	-
Hàng hóa khác	16.735.018.664	-	14.342.130.206	-
	134.957.802.212.263	(2.090.238.024)	110.159.027.675.309	(2.090.238.024)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.090.238.024)		(2.090.238.024)	
	134.955.711.974.239		110.156.937.437.285	

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(2.090.238.024)	(3.001.730.408)
Hoàn nhập dự phòng	-	911.492.384
Số dư cuối năm	(2.090.238.024)	(2.090.238.024)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 31 tháng 12 năm 2022, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu vực nay là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng tại Ngân hàng của một công ty con của Tập đoàn.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 57.675 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 34.919 tỷ Đồng) (Thuyết minh 24).

Tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 6.106 tỷ Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4.179 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,7% đến 15,5% một năm (trong năm 2021: từ 3,7% đến 12,99% một năm).

11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	230.980.338.722	139.111.103.328
Công cụ, dụng cụ	2.490.734.316	860.545.540
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	49.049.762.515	54.454.007.638
	282.520.835.553	194.425.656.506

(b) Dài hạn

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.474.935.456.457	755.291.507.769
Công cụ, dụng cụ	9.230.881.381	13.701.314.970
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	39.280.826.524	6.121.229.885
Khác	51.671.048.131	53.071.388.559
	1.575.118.212.493	828.185.441.183

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	828.185.441.183	419.763.171.833
Mua trong năm	1.302.488.932.092	813.140.839.259
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	55.703.763.249	1.744.000.000
Thay đổi do mua công ty con	19.944.543.784	171.811.998
Phân bổ trong năm	(623.085.753.510)	(392.355.720.165)
Chuyển từ chi phí trả trước ngắn hạn	5.403.977.237	-
Thanh lý trong năm	-	(2.071.500)
Thay đổi do bán công ty con	(13.522.691.542)	(14.276.590.242)
Số dư cuối năm	1.575.118.212.493	828.185.441.183

13 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.186.202.295.321	45.835.708.873	268.508.231.080	63.907.914.798	463.836.364	**1.564.917.986.436**
Mua trong năm	-	1.401.595.505	146.726.988.258	13.280.875.975	440.000.000	**161.849.459.738**
Chuyển từ hàng tồn kho	2.348.690.434.534	173.256.601.800	3.212.652.492	621.175.947	1.028.571.428	**2.526.809.436.201**
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	21.486.995.160	-	34.284.629.554	-	822.290.908	**56.593.915.622**
Giảm do thoái vốn	(10.551.116.798)	-	-	-	-	**(10.551.116.798)**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(134.436.380.408)	(160.125.000)	(771.428.571)	**(135.367.933.979)**
Xóa sổ	-	(2.427.696.100)	-	(492.180.312)	-	**(2.919.876.412)**
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	254.000.000	**254.000.000**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.545.828.608.217	218.066.210.078	318.296.120.976	77.157.661.408	2.237.270.129	**4.161.585.870.808**
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	(67.297.969.599)	(19.433.788.921)	(89.070.469.645)	(43.810.438.249)	(240.211.364)	**(219.852.877.778)**
Khấu hao trong năm	(58.594.220.538)	(6.070.831.699)	(32.310.088.795)	(9.871.578.580)	(265.957.793)	**(107.112.677.405)**
Giảm do thoái vốn	1.279.632.391	-	-	-	-	**1.279.632.391**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	15.273.654.309	160.125.000	25.714.287	**15.459.493.596**
Xóa sổ	-	2.080.062.074	-	461.327.534	-	**2.541.389.608**
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	(88.900.002)	**(88.900.002)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	(124.612.557.746)	(23.424.558.546)	(106.106.904.131)	(53.060.564.295)	(569.354.872)	**(307.773.939.590)**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.118.904.325.722	26.401.919.952	179.437.761.435	20.097.476.549	223.625.000	**1.345.065.108.658**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.421.216.050.471	194.641.651.532	212.189.216.845	24.097.097.113	1.667.915.257	**3.853.811.931.218**

13 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với 86 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 55 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 431 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 413 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 24).

14 TSCĐ VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	57.754.517.947	30.000.000	103.166.681.075	**160.951.199.022**
Mua trong năm	-	-	4.928.565.000	**4.928.565.000**
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	447.000.000	**447.000.000**
Tăng do mua công ty con	-	-	35.000.000	**35.000.000**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	57.754.517.947	30.000.000	108.577.246.075	**166.361.764.022**
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	-	(30.000.000)	(64.258.425.366)	**(64.288.425.366)**
Khấu hao trong năm	-	-	(18.905.729.478)	**(18.905.729.478)**
Tăng do mua công ty con	-	-	(14.583.333)	**(14.583.333)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(30.000.000)	(83.178.738.177)	**(83.208.738.177)**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	57.754.517.947	-	38.908.255.709	**96.662.773.656**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	57.754.517.947	-	25.398.507.898	**83.153.025.845**

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn bao gồm các tài sản đã hao mòn hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 20 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 18 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 56 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 24).

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	75.092.806.364	3.016.080.846.085	-	**3.091.173.652.449**
Chuyển từ hàng tồn kho	-	443.271.835.498	34.534.901.897	**477.806.737.395**
Thanh lý, nhượng bán	-	(29.681.949.000)	-	**(29.681.949.000)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	75.092.806.364	3.429.670.732.583	34.534.901.897	**3.539.298.440.844**
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	-	(336.990.217.991)	-	**(336.990.217.991)**
Khấu hao trong năm	-	(72.934.408.594)	(575.581.698)	**(73.509.990.292)**
Thanh lý, nhượng bán	-	12.091.004.659	-	**12.091.004.659**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(397.833.621.926)	(575.581.698)	**(398.409.203.624)**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	75.092.806.364	2.679.090.628.094	-	**2.754.183.434.458**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	75.092.806.364	3.031.837.110.657	33.959.320.199	**3.140.889.237.220**

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.263 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.302 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ được trình bày ở Thuyết minh 42.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trong thị trường cho bất động sản tương tự nằm cùng khu vực và Công ty cũng không xác định giá trị hợp lý bằng việc sử dụng các chuyên gia định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Mua sắm TSCĐ	327.246.966.665	80.634.131.181
Thi công nhà mẫu	43.765.719.100	2.393.416.673
Phần mềm	10.035.661.750	9.588.661.750
Cải tạo văn phòng	6.960.125.801	15.323.636.945
Khác	2.952.296.769	2.952.296.769
	390.960.770.085	110.892.143.318

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	110.892.143.318	84.569.098.137
Tăng trong năm	424.774.695.656	102.628.968.837
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(56.593.915.622)	(14.244.923.574)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 14)	(447.000.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(26.198.550.711)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(6.842.965.000)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(55.703.763.249)	(1.744.000.000)
Khác	(25.118.425.018)	(34.118.449.371)
Số dư cuối năm	390.960.770.085	110.892.143.318

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	5.104.024.245.116	5.950.842.141.656
Tăng trong năm (*)	283.408.523.974	103.445.631
Phân bổ (Thuyết minh 35)	(843.115.373.971)	(821.342.997.750)
Giảm do bán công ty con	-	(25.578.344.421)
Số dư cuối năm	4.544.317.395.119	5.104.024.245.116

(*) Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm và thời gian phân bổ ước tính như sau:

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ Năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	265.485.702.782	10
Công ty Cổ phần Đức Tân	17.922.821.192	10
	283.408.523.974	

Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm được trình bày ở Thuyết minh 3.

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.057.848.532.678	1.057.848.532.678	601.020.324.757	601.020.324.757
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	8.862.399.051.686	8.862.399.051.686	3.658.433.155.511	3.658.433.155.511
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	1.206.748.800	1.206.748.800	615.472.000	615.472.000
	10.541.134.728.752	10.541.134.728.752	4.879.749.347.856	4.879.749.347.856

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, không có đối tượng nào chiếm 10% hoặc hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

		1.1.2022 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31.12.2022 VND
(a)	**Phải thu**					
	Thuế GTGT được khấu trừ	(1.026.013.523.078)	(1.900.399.887.157)	1.585.623.017.418	-	(1.340.790.392.817)
	Thuế TNDN tạm nộp 1%	(170.473.343.922)	9.964.345.134	55.826.719.329	(150.387.306.633)	(255.069.586.092)
	Thuế TNDN theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (nộp thừa)	(4.733.339.531)	(576.991.858)	428.288.856	(275.654.203)	(5.157.696.736)
	Thuế khác	(454.656.012)	(19.510.341.108)	17.505.090.769	(498.631.421)	(2.958.537.772)
		(1.201.674.862.543)	(1.910.522.874.989)	1.659.383.116.372	(151.161.592.257)	(1.603.976.213.417)
(b)	**Phải nộp**					
	Thuế TNDN	500.912.349.561	766.954.732.478	(56.255.008.185)	(542.935.163.662)	668.676.910.192
	Thuế GTGT hàng bán nội địa	122.175.610.853	2.068.145.604.177	(1.600.883.992.714)	(453.280.453.711)	136.156.768.605
	Thuế thu nhập cá nhân	17.845.022.535	102.164.883.724	(2.244.115.473)	(111.788.857.112)	5.976.933.674
	Tiền sử dụng đất	-	53.255.780.854	-	(52.031.536.791)	1.224.244.063
	Thuế khác	18.556.789.906	148.474.967.739	-	(142.710.178.016)	24.321.579.629
		659.489.772.855	3.138.995.968.972	(1.659.383.116.372)	(1.302.746.189.292)	836.356.436.163

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Tiền lương	6.515.581.060	1.199.172.749
Tiền lương tháng 13, thưởng	-	79.361.551.293
	6.515.581.060	80.560.724.042

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Chi phí xây dựng	3.817.192.873.315	3.254.716.258.582
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	3.196.206.752.705	1.902.731.495.654
Khác	1.287.030.987.134	981.346.374.335
	8.300.430.613.154	6.138.794.128.571

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Bên thứ ba	8.300.430.613.154	6.137.329.531.615
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	1.464.596.956
	8.300.430.613.154	6.138.794.128.571

23 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	6.857.493.336.000	2.895.048.380.294
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	2.424.162.624.858	3.331.015.124.858
Nhận ký quỹ (i)	2.028.758.385.946	2.611.902.707.202
Đặt cọc mua bất động sản	272.508.206.562	235.022.682.797
Quỹ bảo trì phải trả (ii)	48.329.591.239	398.335.900.264
Phải trả khác	1.683.885.272.025	585.644.749.421
	13.315.137.416.630	10.056.969.544.836

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

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

23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Bên thứ ba	12.319.670.010.897	10.056.969.544.836
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	995.467.405.733	-
	13.315.137.416.630	10.056.969.544.836

(b) Dài hạn

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	85.161.037.788.849	58.526.953.160.507
Nhận ký quỹ (**)	1.050.000.000.000	-
Khác	3.781.466.397	5.961.136.767
	86.214.819.255.246	58.532.914.297.274

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 45.838 tỷ Đồng và 46.180 tỷ Đồng. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

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

24 VAY

		Tại ngày 1.1.2022	Nhận tiền vay	Trả tiền vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Chênh lệch tỷ giá	Vay dài hạn đến hạn trả	Tăng/(giảm) từ mua bán công ty con	Tại ngày 31.12.2022	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
(a)	**Ngắn hạn**								
	- Vay ngân hàng (*)	6.966.047.396.862	551.906.251.875	(9.354.978.490.451)	53.025.728.452	5.078.880.602.480	93.500.000.000	3.388.381.489.218	3.388.381.489.218
	- Phát hành trái phiếu (**)	7.595.400.000.000	1.926.624.731.186	(10.223.676.600.000)	-	20.342.714.200.000	999.075.268.814	20.640.137.600.000	20.640.137.600.000
	- Vay bên thứ ba (***)	4.610.202.892.463	2.853.567.084.180	(4.484.144.994.586)	22.849.250.000	2.513.988.685.830	(229.507.500.000)	5.286.955.417.887	5.286.955.417.887
	- Vay bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	325.300.000.000	(2.000.000.000)	-	-	(323.300.000.000)	-	-
	- Chi phí phát hành trái phiếu	(83.997.110.706)	(59.591.361.519)	234.804.430.507	-	(204.306.809.086)	-	(113.090.850.804)	(113.090.850.804)
		19.087.653.178.619	5.597.806.705.722	(23.829.995.654.530)	75.874.978.452	27.731.276.679.224	539.767.768.814	29.202.383.656.301	29.202.383.656.301
(b)	**Dài hạn**								
	- Vay ngân hàng (*)	9.982.182.133.236	5.344.503.328.984	(2.442.174.219.400)	(21.499.999.838)	(5.078.880.602.480)	(152.643.355.156)	7.631.487.285.346	7.631.487.285.346
	- Phát hành trái phiếu (**)	29.295.059.200.000	14.737.817.903.217	(1.500.188.000.000)	241.866.000.000	(20.342.714.200.000)	1.098.137.096.783	23.529.978.000.000	23.529.978.000.000
	- Vay bên thứ ba (***)	2.676.804.000.000	4.767.050.000.000	-	156.452.050.000	(2.513.988.685.830)	-	5.086.317.364.170	5.086.317.364.170
	- Chi phí phát hành trái phiếu	(523.292.009.670)	(481.640.854.338)	219.356.335.395	-	204.306.809.086	-	(581.269.719.527)	(581.269.719.527)
		41.430.753.323.566	24.367.730.377.863	(3.723.005.884.005)	376.818.050.162	(27.731.276.679.224)	945.493.741.627	35.666.512.929.989	35.666.512.929.989

24 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	1.905.280.000.000	2.302.923.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	13.512.500.000	7.050.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	300.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (iii)	205.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	200.080.000.000	-
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore (v)	189.840.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	150.000.000.000	225.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vii)	147.880.920.900	498.587.280.600
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (viii)	137.206.819.674	211.161.731.590
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	67.799.998.644	65.485.712.976
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (x)	64.600.000.000	478.333.334.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (xi)	6.581.250.000	
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore	-	595.920.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	594.124.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	-	520.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	-	398.808.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	300.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	-	229.200.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	140.466.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm	-	74.000.000.000
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội	-	72.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	32.625.337.696
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	-	13.800.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	-	6.462.500.000
	3.388.381.489.218	6.966.047.396.862

24 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (x)	1.435.400.000.000	2.391.666.666.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	1.050.000.000.000	1.350.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	975.000.000.000	1.275.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	625.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (vii)	498.587.280.600	997.174.561.200
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xiv)	474.600.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (xiv)	474.600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xiv)	23.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam (xv)	337.600.000.000	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	237.300.004.746	294.685.717.560
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở (ix)	400.000.000	500.000.000
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	-	1.872.461.500.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	-	204.800.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	-	13.512.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	1.030.000.000.000
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore	-	369.585.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	163.126.688.476
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	17.037.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	2.632.000.000
	7.631.487.285.346	9.982.182.133.236

24 VAY (tiếp theo)

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

(i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 81.250.000 đô la Mỹ.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.

Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán 205.589.488.226 Đồng và dự kiến thanh toán số dư còn lại khi đến hạn bằng nguồn tiền thu được từ bán tài sản dự án và nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

(ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 1.600.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 11%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (03) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông và khoản phải thu hình thành từ việc hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang trong quá trình xử lý, trao đổi phương án trả nợ vay bằng việc hoán đổi các sản phẩm bất động sản do công ty con của Tập đoàn đang đầu tư và phát triển.

(iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo hợp đồng cho vay, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 200.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;

- Khoản vay thứ hai là 360.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc mười hai (12) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên tháng 6 năm 2022.

Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4,15%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay thứ nhất đã được tất toán.

24 VAY (tiếp theo)

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

(iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của Công ty và các công ty con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang trong quá trình xử lý, trao đổi phương án trả nợ bằng việc hoán đổi các sản phẩm bất động sản do công ty con của Tập đoàn đang đầu tư và phát triển.

(v) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 10.000.000 đô la Mỹ từ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore. Thời hạn của khoản vay là ba trăm sáu mươi (360) ngày kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất kép tham chiếu (CFR) cộng (+) 2,6%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang trong quá trình xử lý, trao đổi phương án trả nợ bằng việc bán tài sản đảm bảo và nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

(vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán 300.000.000.000 Đồng và dự định thanh toán khoản còn lại bằng nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

(vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.511.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 1.495.761.841.800 Đồng. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 646.468.201.500 Đồng.

(viii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có dư nợ là 137.206.819.674 Đồng và chịu lãi suất từ 6,6%/năm đến 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

24 VAY (tiếp theo)

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

(ix) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho Công ty, gồm 2 khoản vay như sau:

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

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

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

(x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.500.000.000.000 Đồng.

(xi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 35.000.000.000 Đồng, có thời hạn là sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất cố định là 8,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 6.581.250.000 Đồng.

(xii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng Đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán 564.700.000.000 Đồng của khoản vay này.

(xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 2.000.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (03) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã tất toán toàn bộ khoản vay này.

24 VAY (tiếp theo)

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

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi 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 SOFR cộng với biên độ 5,5%/năm.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ của khoản vay là 972.200.000.000 Đồng.

(xv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 350.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam), có thời hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất cho vay cơ sở xác định bằng cách tham khảo mức lãi suất Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) công bố cộng (+) 2,3%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

24 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (ii)	7.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (xxvii)	2.194.814.200.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (iv)	1.300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (v)	1.100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vii)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (viii)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (ix)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (x)	864.003.400.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xi)	650.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xii)	625.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	600.000.000.000	600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xiv)	450.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xv)	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xvi)	258.420.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	245.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xviii)	220.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xix)	250.000.000.000	175.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành (xx)	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxi)	157.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxii)	137.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxiii)	125.000.000.000	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxiv)	2.300.000.000	214.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxv)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxvi)	-	131.400.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	360.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	350.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	-	1.290.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	-	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank	-	200.000.000.000
	20.640.137.600.000	7.595.400.000.000

24 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	7.085.778.000.000	6.876.000.000.000
Dallas Vietnam Gamma Ltd. (iii)	4.620.000.000.000	-
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (iii)	1.154.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxviii)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành (xx)	1.440.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	1.405.000.000.000	1.650.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	1.400.000.000.000	2.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxix)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxv)	1.000.000.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xxx)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xiv)	650.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxxi)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxxii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxxiii)	200.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxvi)	23.000.000.000	459.900.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxiv)	2.200.000.000	535.700.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	-	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xi)	-	470.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vii)	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xv)	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xviii)	-	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (x)	-	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xvi)	-	430.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxiii)	-	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxii)	-	137.600.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (viii)	-	290.159.200.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xix)	-	250.000.000.000
	23.529.978.000.000	29.295.059.200.000

24 VAY (tiếp theo)

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

(i) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà Đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và Ngân hàng Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi suất là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành Cổ phần Công ty bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 Đồng/Cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 85.000 Đồng/Cổ phần tại ngày 19 tháng 1 năm 2022, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 54.145 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị Cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của Cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 80% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 108.560 Đồng/Cổ phần.

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

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

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn dự định thanh toán trái phiếu này bằng số tiền thu được từ việc bán dự án đang được thế chấp.

24 VAY (tiếp theo)

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

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển đổi kèm chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành Cổ phần Công ty bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 Đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền có giá trị 231 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng Cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 Đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền và tỷ lệ thực hiện chứng quyền có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà Đầu tư. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 13/2023-NQ.HĐQT-NVLG, Nhà đầu tư đã đồng ý nhận lại một phần vốn góp tại hai công ty con của Công ty để đổi lấy việc tất toán một số lượng trái phiếu và chứng quyền tương ứng.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thảo luận để bổ sung tài sản đảm bảo và thay đổi kỳ hạn của trái phiếu này.

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh, bao gồm hai (2) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.100.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: Tổng giá trị 1.100.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi ba (3) tháng đầu tiên bằng 12%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó cộng biên độ 4,65%/năm nhưng không thấp hơn 12%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng hoặc tương đương (trả lãi cuối kỳ) do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở giao dịch) công bố. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, gói Trái phiếu 1 đã được tất toán.

24 VAY (tiếp theo)

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

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

(ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang trong quá trình thương lượng để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

(xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 650.000.000.000 Đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn dự kiến thanh toán gói trái phiếu này bằng tiền thu được từ bán các dự án đang triển khai của các công ty thành viên.

24 VAY (tiếp theo)

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

(xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang trong quá trình thương lượng để thay đổi kỳ hạn trái phiếu đồng thời đề xuất hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản do công ty con của Tập đoàn đang đầu tư và phát triển.

(xiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (4) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 Đồng, chi tiết như sau:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: Tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: Tổng giá trị 800.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, gói Trái phiếu 1 đã được tất toán.

(xiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn dự kiến thanh toán gói trái phiếu này bằng tiền thu được từ bán các dự án đang triển khai của các công ty thành viên.

(xv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

24 VAY (tiếp theo)

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

(xvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 430.700.000.000 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 258.420.000.000 Đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

(xvii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm năm (5) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 Đồng, chi tiết như sau:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị 150.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: Tổng giá trị 245.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái Phiếu 5: Tổng giá trị 335.000.000.000 Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ còn lại của các trái phiếu này là 1.650.000.000.000 Đồng.

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thương lượng với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

(xix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn có tổng mệnh giá 500.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn dự kiến thanh toán gói trái phiếu này bằng tiền thu được từ bán các dự án đang triển khai của các công ty thành viên.

24 VAY (tiếp theo)

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

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông.

(xxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thương lượng với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng đồng thời đề xuất phương án hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản.

(xxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 137.600.000.000 Đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thương lượng với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng đồng thời đề xuất phương án hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản.

(xxiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2023, mua lại sau 12 tháng là 125.000.000.000 Đồng và sau 24 tháng là 125.000.000.000 Đồng, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thương lượng với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng.

24 VAY (tiếp theo)

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

(xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 Đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 749.700.000.000 Đồng, bao gồm:

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tổng dư nợ trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.500.000.000 Đồng, bao gồm:

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

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

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ Đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, gói Trái phiếu 3 và Trái phiếu 4 đã được mua lại trước hạn.

(xxvi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ Cổ phần của một Công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23.000.000.000 Đồng.

24 VAY (tiếp theo)

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

(xxvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300.000.000.000 Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp Đồng tiền gửi. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đang thương lượng với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu, trả 20% tiền lãi đến hạn và 80% tiền lãi được hoãn lại cho đến ngày đáo hạn cuối cùng đồng thời đề xuất phương án hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản.

(xxviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng Cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, các trái phiếu này được gia hạn đến ngày 15 tháng 3 năm 2026. Tập đoàn sẽ trả trước 20% tiền lãi đến hạn và số tiền lãi còn lại sẽ được trả cùng gốc vào cuối kỳ thanh toán.

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

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

(xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng Cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, gói trái phiếu này được tạm dừng tuyên trái phiếu đến hạn do các sự kiện vi phạm về bổ sung tài sản đảm bảo và vi phạm chéo đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

(xxxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán 25.000.000.000 Đồng và được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm.

24 VAY (tiếp theo)

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

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

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ Đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong Công ty mẹ của Chủ Đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 200.000.000.000 Đồng.

24 VAY (tiếp theo)

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	1.221.235.285.830	-
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	769.445.250.000	137.520.000.000
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (iv)	130.515.000.000	1.329.360.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	214.762.630.534	551.078.026.790
Khác (v)	2.950.997.251.523	2.592.244.865.673
	5.286.955.417.887	4.610.202.892.463
Vay dài hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	1.573.417.650.000	1.230.804.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	1.151.764.714.170	-
Stark1st Co. Ltd (iii)	1.186.500.000.000	1.146.000.000.000
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (iv)	1.174.635.000.000	-
Khác	-	300.000.000.000
	5.086.317.364.170	2.676.804.000.000

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng Cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, dư nợ khoản vay với số tiền là 1.221.235.285.830 Đồng đã được phân loại lại thành khoản vay ngắn hạn theo thỏa thuận mới với bên cho vay. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán 104.520.000.000 Đồng.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước liên quan đến một dự án ở Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 110.000.000 đô la Mỹ. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 98.730.000 đô la Mỹ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng Cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã khắc phục sự kiện vi phạm liên quan đến khoản vay này.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng Cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 55.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã khắc phục sự kiện vi phạm liên quan đến khoản vay này.

24 VAY (tiếp theo)

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

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

25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao.

26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31.12.2022		31.12.2021	
	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	-	1.930.421.319	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.930.421.319	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.930.421.319	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	986.285.297	-	**986.285.297**
Phát hành cổ phiếu phổ thông	77.569.358	-	**77.569.358**
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	23.836.430	-	**23.836.430**
Phát hành cổ phiếu phổ thông bằng thặng dư vốn cổ phần	385.914.534	-	**385.914.534**
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	456.815.700	-	**456.815.700**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.930.421.319	-	**1.930.421.319**
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP cho nhân viên	19.304.200	-	**19.304.200**
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	379.019	-	**379.019**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.950.104.538	-	**1.950.104.538**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty.

27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần phổ thông VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	9.862.852.970.000	3.970.259.281.026	12.051.422.037.059	6.047.612.897.622	31.932.147.185.707
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	3.224.687.028.176	230.065.810.736	3.454.752.838.912
Phát hành cổ phiếu phổ thông	775.693.580.000	3.816.412.413.600	-	-	4.592.105.993.600
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	238.364.300.000	1.096.588.960.000	-	-	1.334.953.260.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông bằng thặng dư vốn cổ phần	3.859.145.340.000	(3.859.145.340.000)	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.568.157.000.000	-	(4.568.157.000.000)	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(890.000.000)	-	-	(890.000.000)
Mua mới, thành lập mới công ty con	-	-	-	47.949.030.188	47.949.030.188
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(14.270.716.021)	(14.270.716.021)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	5.192.615.484	5.192.615.484
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	(427.791.622)	(178.399.084.279)	(178.826.875.901)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.304.213.190.000	5.023.225.314.626	10.707.524.273.613	6.138.150.553.730	41.173.113.331.969
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.162.071.222.708	19.458.987.888	2.181.530.210.596
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho nhân viên (i)	193.042.000.000	(50.000.000)	-	-	192.992.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 1 ngày 23 tháng 5 năm 2022 (ii)	541.450.000	4.060.950.000	-	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 2 ngày 30 tháng 6 năm 2022 (iii)	541.450.000	4.060.950.000	-	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 3 ngày 22 tháng 11 năm 2022 (iv)	2.707.290.000	20.304.710.000	-	-	23.012.000.000
Mua mới, thành lập mới công ty con	-	-	-	1.233.005.169.641	1.233.005.169.641
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(465.140.008)	(465.140.008)
Tăng vốn công ty con	-	-	-	57.899.290.000	57.899.290.000
Thoái vốn công ty con	-	-	-	(41.414.282.033)	(41.414.282.033)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	19.180.215.075	(30.327.215.075)	(11.147.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	7.376.307.364.143	44.817.730.380.165

27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 11/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2021, Nghị quyết số 05/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết số 60/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18 tháng 4 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") năm 2021 với số lượng dự kiến là 19.304.200 cổ phiếu. Tại ngày 20 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 19.304.200 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên với giá phát hành là 10.000 Đồng/ cổ phiếu.

(ii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 69/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 5 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với giá trị 200.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu là 23.012 Đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 54.145 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 85.000 Đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 541.450.000 Đồng và 4.060.950.000 Đồng.

(iii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 86/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 6 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với giá trị 200.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu là 23.012 Đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 54.145 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 85.000 Đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 541.450.000 Đồng và 4.060.950.000 Đồng.

(iv) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 128/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với giá trị 1.000.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu là 23.012 Đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 270.729 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 85.000 Đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 2.707.290.000 Đồng và 20.304.710.000 Đồng.

Theo đó, chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá VND	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần NovaGroup	5.729.293.300.000	572.929.330	29,38
Công ty Cổ phần Diamond Properties	2.031.022.590.000	203.102.259	10,41
Ông Bùi Thành Nhơn	1.694.972.050.000	169.497.205	8,69
Bà Cao Thị Ngọc Sương	543.687.100.000	54.368.710	2,79
Cổ đông khác	9.502.070.340.000	950.207.034	48,73
	19.501.045.380.000	1.950.104.538	100,00

28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.162.071.222.708	3.224.687.028.176
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.162.071.222.708	3.224.687.028.176
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.945.077.423	1.773.201.036
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	1.945.077.423	1.773.201.036
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.112	1.819

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.162.071.222.708	3.224.687.028.176
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	2.162.071.222.708	3.224.687.028.176
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.945.077.423	1.773.201.036
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.945.077.423	1.773.201.036
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.112	1.819

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

28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu (tiếp theo)

Các khoản trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 24) có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai nhưng không được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu vì chúng có tác dụng suy giảm ngược cho kỳ hiện tại hoặc các kỳ được trình bày.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

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

(a) Ngoại tệ các loại

	31.12.2022	31.12.2021
Ngoại tệ các loại (USD)	346.342	346.451

(b) Cam kết thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 59 tỷ đồng và 270 tỷ Đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Thuyết minh 41(a(i)).

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 41(a(ii)).

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

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (*)	9.222.556.020.675	13.510.749.082.446
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.758.002.505.900	1.363.370.390.607
Doanh thu cho thuê tài sản	168.605.466.789	93.212.074.284
Khác	1.564.893.332	3.722.453
	11.150.728.886.696	14.967.335.269.790
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(1.671.012.601)	(24.737.131.125)
Hàng bán bị trả lại	(14.739.992.585)	(39.807.041.013)
Giảm giá hàng bán	(87.403.785)	(31.211.939)
	(16.498.408.971)	(64.575.384.077)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản (*)	9.206.145.015.489	13.446.173.698.369
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.758.002.505.900	1.363.370.390.607
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	168.518.063.004	93.212.074.284
Doanh thu thuần khác	1.564.893.332	3.722.453
	11.134.230.477.725	14.902.759.885.713

30 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

(*) Trong đó bao gồm 778.334.110.670 Đồng doanh thu từ hoạt động xây dựng và chuyển nhượng nhà ở tại phân khu I và V thuộc dự án Aqua City tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục pháp lý tại dự án này.

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5.224.442.081.259	7.462.058.175.341
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.523.553.534.915	1.215.921.237.785
Giá vốn cho thuê tài sản	134.745.907.169	89.172.783.916
	6.882.741.523.343	8.767.152.197.042

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.319.581.387.396	1.584.963.580.550
Lãi từ thoái vốn công ty con và công ty liên kết (*)	1.524.669.195.339	976.863.331.079
Lãi tiền cho vay	726.549.879.658	587.086.355.490
Lãi tiền gửi ngân hàng	361.453.442.261	220.894.805.571
Lãi do chênh lệch tỷ giá	36.317.344.319	211.677.483.289
Chiết khấu thanh toán	15.797.339.178	53.931.188.161
Doanh thu hoạt động tài chính khác	20.426.693.732	9.228.955.509
	5.004.795.281.883	3.644.645.699.649

(*) Đây là lãi từ thoái vốn tại nhóm công ty: Hạ tầng Sài Gòn, Khánh An và Carava Resort (Thuyết minh 1(vii)) và Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (Thuyết minh 1(viii)).

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.467.928.757.006	1.728.685.664.843
Chi phí lãi vay	844.309.872.037	514.315.367.150
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	528.605.952.879	27.745.079.367
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	52.737.772.247	148.894.015.020
Chi phí phát hành trái phiếu	109.733.005.376	73.811.252.980
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	72.844.609.154	1.320.524.777.973
Lỗ từ thoái vốn công ty con (**)	66.031.823	-
Chiết khấu thanh toán cho người mua	37.246.029.852	32.103.355.881
Chi phí khác	35.050.196.221	6.165.956.370
	4.148.522.226.595	3.852.245.469.584

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

(**) Khoản lỗ liên quan đến việc thoái vốn tại Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm (Thuyết minh 3.2).

34 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2022 VND	2021 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	537.768.868.402	449.308.045.453
Chi phí chương trình bán hàng	370.964.919.985	792.605.381.896
Chi phí nhân viên	5.337.266.824	25.155.357.985
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.821.578.157	4.755.483.857
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	86.691.992	24.408.485
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	26.362.098	13.028.750
Chi phí khác	42.125.591.498	19.233.792.162
	960.131.278.956	1.291.095.498.588

35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	843.115.373.971	821.342.997.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	538.327.123.387	380.008.856.799
Chi phí nhân viên quản lý	47.640.463.453	23.696.149.684
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.209.892.949	14.735.922.733
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.290.179.963	1.303.973.728
Chi phí vật liệu quản lý	2.481.290.170	665.008.482
Thuế, phí và lệ phí	2.992.499.817	662.914.830
Trích lập dự phòng	-	963.705.387
Chi phí khác	86.153.571.965	82.241.899.314
	1.536.210.395.675	1.325.621.428.707

36 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập khác		
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	1.269.807.885.843	2.253.144.014.762
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	383.319.203.653	100.970.480.641
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ, dụng cụ	-	1.302.158.959
Khác	15.656.924.996	26.130.160.310
	1.668.784.014.492	2.381.546.814.672
Chi phí khác		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	255.902.548.420	430.416.259.601
Chi phí hỗ trợ, tài trợ	545.139.001	165.837.770.932
Lỗ thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.699.791.168
Khác	45.312.842.935	8.945.038.788
	301.760.530.356	606.898.860.489

36 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC (tiếp theo)

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley và Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh (Thuyết minh 3.1).

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Biến động gộp của thuế TNDN hoãn lại như sau:

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2022 và 2021 là 20%.

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

	2022 VND	2021 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	157.628.010.757	98.904.564.199
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(11.335.537.857.006)	(9.200.704.471.191)
Số dư đầu năm	(11.177.909.846.249)	(9.101.799.906.992)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 37(b))	(1.021.826.971.234)	(308.504.019.243)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	208.121.832.027	3.296.967.926
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(472.371.914.210)	(1.770.902.887.940)
Số dư cuối năm	(12.463.986.899.666)	(11.177.909.846.249)
Trong đó		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	152.077.405.395	157.628.010.757
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(12.616.064.305.061)	(11.335.537.857.006)

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

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(b) Thuế TNDN

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

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.982.066.348.032	5.086.223.164.450
Thuế tính ở thuế suất 20%	796.413.269.606	1.017.244.632.890
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	168.623.074.794	164.268.599.550
Chi phí không được khấu trừ	3.298.767.395	2.613.524.502
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	630.975.850.172	317.394.256.472
Sử dụng lỗ tính thuế	(162.368.876.103)	(63.376.418.457)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	426.390.596.465	570.629.461.925
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	197.599.074.297	76.029.110.917
Phần lãi trong công ty liên kết	(724.505.771)	(56.843.765)
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong năm	(253.961.577.169)	(450.628.802.952)
Thuế TNDN được miễn giảm	(17.096.231)	(3.505.187.637)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(5.692.440.019)	857.992.093
Chi phí thuế TNDN (*)	1.800.536.137.436	1.631.470.325.538
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	778.709.166.202	1.322.966.306.295
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 37(a))	1.021.826.971.234	308.504.019.243
	1.800.536.137.436	1.631.470.325.538

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

38 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	36.377.685.080.328	31.221.722.074.828
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.356.250.490.268	1.566.781.774.314
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.042.643.771.146	985.147.698.090
Chi phí nhân công	769.889.529.143	854.255.315.844
Khác	213.124.268.480	104.145.025.751
	39.759.593.139.365	34.732.051.888.827

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

(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	2022 VND	2021 VND
Mua công ty con bằng các khoản phải trả	10.000.000.000	1.500.000.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi nợ	32.216.800.000	1.334.953.260.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	-	4.568.157.000.000
Chuyển đổi thặng dư vốn cổ phần sang cổ phần phổ thông	-	3.859.145.340.000

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2022 VND	2021 VND
Vay theo khế ước thông thường	13.732.720.967.831	18.888.386.481.788
Phát hành trái phiếu thường	10.581.907.618.546	10.231.845.812.516
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	5.543.000.000.000	6.903.600.000.000

(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	2022 VND	2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(16.345.679.268.769)	(17.630.156.136.016)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(11.691.776.600.000)	(7.804.556.749.000)

40 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Ông Bùi Cao Nhật Quân

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm gồm:

	2022 VND	2021 VND
i) *Doanh thu bán hàng*		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	34.593.768.062	6.702.456.261
ii) *Mua dịch vụ*		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	9.430.960.000	4.335.920.000
iii) *Lãi cho vay*		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	22.995.108.220	24.632.821.921

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

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	2021 Tiền lương VND	2021 Thù lao VND
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT - TGĐ	-	120.000.000
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT - PTGĐ	-	120.000.000
Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	5.400.000.000	-
Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	3.600.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Huyên	Phó Tổng giám đốc	824.727.273	-
Ông Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	857.363.638	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Dung	Quyền Giám đốc Tài chính	888.636.364	-
Ông Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	123.636.364	-

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

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	30.410.645.644
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.541.365.174	1.811.676.778
	27.963.735.174	32.222.322.422
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	-	158.600.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	388.560.000.000	388.560.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	33.815.948.266	33.815.948.266
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	-	24.632.821.921
	437.375.948.266	462.008.770.187
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	-	209.500.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	75.400.000.000
	76.000.000.000	360.900.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, công ty này không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	1.206.748.800	615.472.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	1.464.596.956
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 23(a))		
Công ty Cổ phần NovaGroup	995.467.405.733	-

41 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Dưới 1 năm	29.462.522.135	100.844.095.823
Từ 1 đến 5 năm	29.901.476.497	169.339.780.914
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	59.363.998.632	270.183.876.737

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn 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:

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Dưới 1 năm	61.873.454.316	52.677.281.979
Từ 1 đến 5 năm	124.114.806.010	117.449.220.566
Trên 5 năm	448.105.172.194	134.637.645.162
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	634.093.432.520	304.764.147.707

(b) Cam kết vốn

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

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Chi phí xây dựng dự án	32.552.672.681.648	15.657.285.885.293
Chi phí mua TSCĐ	-	30.218.288.537
	32.552.672.681.648	15.687.504.173.830

42 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	**Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác** VND	**Cho thuê tài sản** VND	**Tổng cộng** VND
Doanh thu thuần	9.206.145.015.489	1.759.567.399.232	168.518.063.004	11.134.230.477.725
Giá vốn	(5.224.442.081.259)	(1.523.553.534.915)	(134.745.907.169)	(6.882.741.523.343)
Lợi nhuận gộp	3.981.702.934.230	236.013.864.317	33.772.155.835	4.251.488.954.382

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	**Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác** VND	**Cho thuê tài sản** VND	**Tổng cộng** VND
Doanh thu thuần	13.446.173.698.369	1.363.374.113.060	93.212.074.284	14.902.759.885.713
Giá vốn	(7.462.058.175.341)	(1.215.921.237.785)	(89.172.783.916)	(8.767.152.197.042)
Lợi nhuận gộp	5.984.115.523.028	147.452.875.275	4.039.290.368	6.135.607.688.671

Tập đoàn 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.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

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

(a) Nghị quyết số 02/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 1 năm 2023 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi trong phương án phát hành Cổ phiếu để chuyển đổi Trái phiếu của Công ty cụ thể như sau:

- Giá chuyển đổi: 79.000 VND/cổ phiếu, theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 23.012 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh giá chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi: 58.258 Cổ phiếu/Trái phiếu.

(b) Quyết định của Tổng Giám đốc số 01/2023-QĐ.TGĐ-NVLG ngày 1 tháng 2 năm 2023 phê duyệt việc bổ sung bên bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty đối với Trái phiếu (Thuyết minh 24). Chi tiết như sau:

- Tài sản đảm bảo: phần vốn góp 1.919.858.000.000 Đồng của Công ty Cổ phần The Prince Residence trong Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn với giá trị tối thiểu là 1.919.858.000.000 Đồng;
- Tổ chức nhận tài sản đảm bảo: đại lý nhận tài sản đảm bảo theo thỏa thuận với nhà đầu tư;
- Thứ tự ưu tiên của biện pháp đảm bảo: thứ tự ưu tiên sau và thấp hơn quyền thanh toán cho, và các yêu cầu từ, bên cho vay hiện hữu chỉ liên quan đến, hoặc phát sinh từ, các nghĩa vụ được đảm bảo của bên cho vay hiện hữu cho đến khi hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản đảm bảo với bên cho vay hiện hữu được giải trừ.

(c) Quyết định của Tổng Giám đốc số 02/2023-QĐ.TGĐ-NVLG ngày 6 tháng 2 năm 2023 phê duyệt việc bổ sung bên bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty đối với khoản vay trung và dài hạn với số tiền vay lên đến 2.000 tỷ Đồng được cấp bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội. Bên bảo đảm được bổ sung là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính này, khoản vay thứ nhất đã được tất toán (Thuyết minh 24).

(d) Ngày 14 tháng 2 năm 2023, liên quan đến lô trái phiếu NVLH2123009 có tổng giá trị 1.000 tỷ Đồng do Công ty phát hành vào ngày 12 tháng 8 năm 2022 và đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") đã có văn bản yêu cầu Công ty nghiêm túc thực hiện các cam kết theo Văn kiện Trái phiếu, khắc phục vi phạm không thanh toán theo quy định tại các điều khoản và điều kiện Trái phiếu, Hợp đồng Đại lý lưu ký và thanh toán (Thuyết minh 24).

Công ty đã không bổ sung tài sản đảm bảo đúng thời hạn theo Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu số 243/NQ-HNNSHTP ngày 12 tháng 12 năm 2022. Việc bổ sung tài sản đảm bảo không đúng hạn của Công ty được coi là Sự Kiện Vi Phạm Giá trị Tài Sản Bảo Đảm theo Điều 8.1 (a) tại các Điều khoản và Điều Kiện Trái Phiếu NVLH2224006. Đồng thời, Công ty không thanh toán đúng hạn cho Trái phiếu NVLH2123009 theo Công văn số 220/TB-CKDK ngày 21 tháng 2 năm 2023 Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (PSI) về việc thông báo sự kiện vi phạm không thanh toán và không khắc phục đầy đủ, đúng hạn theo các quy định tại văn kiện Trái phiếu NVLH2123009. Với sự kiện này, Công ty được coi là vi phạm theo Sự Kiện Vi Phạm Chéo quy định tại Điều 8.1 (e) tại các Điều khoản và Điều Kiện Trái Phiếu NVLH2224006 (Thuyết minh 24).

Liên quan đến lô trái phiếu NVLH2224006 có số tiền 1.500 tỷ Đồng, Công ty đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn được gia hạn thêm 2 năm, đến ngày 15 tháng 3 năm 2026, với lãi suất cố định là 11,5%/năm (Thuyết minh 24).

(e) Công ty thay đổi việc thanh toán gốc, lãi đối với lô trái phiếu NVLH222006 căn cứ theo Nghị định 08/2023/NĐ-CP (Thuyết minh 24). Chi tiết như sau:

- Tiền gốc trái phiếu sẽ được công ty thanh toán chậm nhất vào ngày tròn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn trái phiếu. Tiền lãi phát sinh trong thời gian thanh toán nợ được tính bằng mức lãi suất trái phiếu theo quy định tại các điều khoản và điều kiện của trái phiếu. Còn khoản nợ sẽ được thanh toán một lần vào ngày cuối cùng của thời gian thanh toán nợ.
- Công ty sẽ thanh toán trái phiếu bằng tài sản (sản phẩm bất động sản, quyền tài sản liên quan đến sản phẩm bất động sản) thuộc một dự án do công ty con của Công ty hoặc do Công ty làm chủ đầu tư.

43 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(f) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 07/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 2 năm 2023 phê duyệt việc bổ sung bên bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty đối với khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam có hạn mức 1.600 tỷ Đồng. Cụ thể là tài sản đảm bảo: Quyền tài sản bao gồm nhưng không giới hạn các quyền khai thác, quyền chuyển nhượng/bán, quyền cho thuê mượn, quyền quản lý, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi của một số sản phẩm tại dự án Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4 (Khu 6), Khu thương mại dịch vụ du lịch liên kết hợp nghỉ dưỡng số 5 (Khu 7), Khu thương mại dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng số 6 (Khu 8) và Khu thương mại dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng số 7 (Khu 9) thuốc dự án Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương do Công ty TNHH Delta Valley - Bình Thuận làm chủ đầu tư (Thuyết minh 24).

(g) Ngày 24 tháng 2 năm 2023, Công ty đã thông báo về việc đàm phán và đạt được thỏa thuận với Dallas Vietnam Gamma Limited ("Nhà đầu tư") về việc giảm số lượng Trái phiếu và Chứng quyền đang lưu hành thông qua một thỏa thuận hoán đổi. Theo thỏa thuận này, Nhà đầu tư sẽ nhận một phần phần vốn góp/cổ phần trong hai công ty con của Công ty để đổi lấy việc hủy bỏ một số lượng Trái phiếu và Chứng quyền tương ứng. Các biện pháp bảo đảm liên quan đến Trái phiếu và Chứng quyền được hủy bỏ sẽ được giải chấp hoàn toàn. Đồng thời, Công ty có quyền chia sẻ một số lợi ích từ Phần vốn Hoán đổi và được quyền chọn mua lại Phần vốn Hoán đổi khi điều kiện tài chính của Công ty cho phép (Thuyết minh 24).

(h) Liên quan đến lô trái phiếu NVLH2124002 với số tiền 250 tỷ Đồng được trình bày ở Thuyết minh 24, Công ty đã thanh toán một phần mệnh giá trái phiếu với số tiền 25 tỷ Đồng, phần còn lại đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025 và lãi suất tăng từ 10,5% đến 11,5%/năm.

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 19/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 3 năm 2023 phê duyệt phương án mua lại Trái phiếu NVLH2124002 (được phát hành ngày 26 tháng 4 năm 2021) trước hạn với tổng khối lượng Trái phiếu dự kiến mua lại tối đa tính theo mệnh giá là 25.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 24).

44 NỢ TIỀM TÀNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền thuế đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất tại Dự án Lakeview City, Phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Lakeview" hoặc "khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc") giữa Công ty, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND TPHCM") và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("CT TPHCM").

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

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

Công ty chưa đánh giá được khả năng về giảm sút lợi ích kinh tế từ nghĩa vụ tiềm tàng này, và do đó Công ty chưa ghi nhận dự phòng thuế đất và thuế sử dụng đất phải nộp trong báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 17 tháng 4 năm 2023.

Danh Thúy Ngọc Người lập	Huỳnh Minh Lâm Kế toán trưởng	Phạm Nguyễn Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Số: 176/2023-CV-NVLG

V/v: Giải trình nội dung "Cơ sở của Vấn đề cần nhấn mạnh trên Ý kiến kiểm toán"

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 17 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Mã chứng khoán: NVL
3. Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM
4. Điện thoại: (08) 3 521 0553 Fax: (08) 377 52 999

Nhằm làm rõ một số nội dung trên Báo cáo kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn Novaland") phát hành ngày 17 tháng 4 năm 2023, Tập đoàn Novaland xin có một số ý kiến giải trình như sau:

Về ý kiến của Đơn vị kiểm toán độc lập quan ngại về giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn Novaland: Chúng tôi đã cập nhật và chia sẻ minh bạch các khó khăn hiện nay như tình hình kinh tế thế giới, khu vực với nhiều biến động, lãi suất tăng cao và hậu covid nền kinh tế chưa kịp hồi phục cộng với các khó khăn chậm trễ pháp lý đã ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh và thanh khoản của Công ty.

Nhằm giải quyết khó khăn chung của thị trường, Chính Phủ và Bộ Ban Ngành các cấp đã liên tiếp thực hiện hàng loạt biện pháp hỗ trợ, ban hành các chính sách cụ thể, đặc biệt tập trung tháo gỡ vướng mắc pháp lý, giúp các doanh nghiệp Bất động sản tái cấu trúc nợ, nhằm hỗ trợ doanh nghiệp vượt qua khó khăn tài chính và phục hồi thị trường bất động sản. Theo đó, thị trường chứng khoán và bất động sản ngay lập tức đã có những phản hồi rất tích cực đối với các biện pháp này của Chính Phủ.

Tập đoàn Novaland cũng đang tiến hành tái cấu trúc toàn diện với sự tư vấn của các công ty tư vấn chuyên nghiệp hàng đầu thế giới nhằm giúp Công ty cải thiện tình hình tài chính và tập trung hơn vào hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Bằng công văn này Tập đoàn Novaland kính giải trình lên HOSE và UBCKNN về cơ sở của Vấn đề cần nhấn mạnh trên Ý kiến kiểm toán trong BCTC hợp nhất năm 2022.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

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

PHẠM NGUYÊN

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 178/2023-CV-NVLG	*TP.HCM, ngày 17 tháng 4 năm 2023*
V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST hợp nhất so với cùng kỳ năm trước	

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Mã chứng khoán: NVL
3. Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM
4. Điện thoại: (08) 3 521 0553 Fax: (08) 377 52 999

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn Novaland") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của năm 2022 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.181.530.210.596	3.454.752.838.912	(1.273.222.628.316)	(36,85%)

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất của Tập đoàn Novaland năm 2022 giảm 36,85% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu là do doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước.

Bằng công văn này Tập đoàn Novaland kính giải trình lên HOSE và UBCKNN việc tăng giảm lợi nhuận sau thuế trong BCTC hợp nhất năm 2022 này.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐƯỢC NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT ỦY QUYỀN

M.S.D.N: 0301...44753-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHẠM NGUYÊN