

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

Số: ~~184~~ /2023-CV-NVLG
V/v CBTT liên quan đến Báo cáo Thường
niên của Công Ty

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

TP.HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2023

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

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") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**") kính gửi công văn CBTT liên quan đến Báo cáo Thường niên năm 2022 của Công Ty.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin – Báo cáo thường niên tại: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-thuong-nien-2016>

Trân trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



PHẠM NGUYỄN
PHÓ GIÁM ĐỐC BAN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN



BỀN Ý CHÍ > VỮNG TƯƠNG LAI
CHO CUỘC SỐNG BÌNH SÁNG

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT HIỆN HỮU TẠI BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

ASEAN	Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á
AI	Trí tuệ nhân tạo
BCTC	Báo cáo tài chính
BCTN	Báo cáo thường niên
BDS	Bất động sản
BV	Bệnh viện
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
CBLQ	Các Bên liên quan
CBQL	Cán bộ quản lý
CBTT	Công bố thông tin
CNTT	Công nghệ thông tin
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CPPT	Cổ phần phổ thông
CPUD	Cổ phần ưu đãi
CSPT	Chính sách phát triển
CSR	Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp
CT	Công ty
CTCP	Công ty Cổ phần
CTNY/ DNNY	Công ty niêm yết/ Doanh nghiệp niêm yết
D&B	Thiết kế và xây dựng
ĐBSCL	Đồng bằng sông Cửu Long
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
ĐT&BDS	Đầu tư và Bất động sản
ĐT&PT	Đầu tư và Phát triển
ĐVT	Đơn vị tính
EBIT	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế
EBITDA	Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao
EPS	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty
ESOP	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
FMCG	Ngành hàng tiêu dùng nhanh
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GDP	Tổng sản phẩm nội địa
GD	Giai đoạn
GRI	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HOSE/ HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
IIRC	Hội đồng Quốc tế về báo cáo tích hợp
KN	Kiểm nhiệm

KQKD	Kết quả kinh doanh
KSNB	Kiểm soát nội bộ
KTNB	Kiểm toán nội bộ
KTT	Kế toán trưởng
M&A	Mua bán và sáp nhập
MICE	Các cuộc họp, ưu đãi, hội nghị và triển lãm
MTTQ	Mặt trận Tổ quốc
NCC/NT	Nhà cung cấp/ Nhà thầu
NĐT	Nhà đầu tư
Novaland/ NVL	Tập đoàn Novaland/ Tập đoàn/ Công ty
OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
PTBV	Phát triển bền vững
QLQHKH	Quản lý Quan hệ Khách hàng
QLRR/ QTRR	Quản lý rủi ro/ Quản trị rủi ro
QTCT	Quản trị công ty
QTDN	Quản trị doanh nghiệp
ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
SDGs	Mục tiêu Phát triển bền vững
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng Khoán
SGX	Sở Giao dịch Chứng Khoán Singapore
SSC	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TDTT	Thể dục Thể thao
TGD/ CEO	Tổng Giám đốc
TMCP	Thương mại cổ phần
TNCN	Thu nhập cá nhân
TNDN	Thu nhập Doanh nghiệp
TNNH	Trách nhiệm hữu hạn
TP./ Q./ H./ P./ X.	Thành phố/ Quận/ Huyện/ Phường/ Xã
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TTCK	Thị trường chứng khoán
TTS	Tổng tài sản
TW	Trung ương
UBCK	Ủy ban Chứng khoán
UBKT	Ủy ban Kiểm toán
UBND	Ủy ban nhân dân
USD	Đô la Mỹ
VAT	Thuế giá trị gia tăng
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Việt Nam đồng

NỘI DUNG

Thông điệp Báo cáo Thường niên 2022	3
Tính chính xác và trung thực của Báo cáo Thường niên 2022	4
Thông điệp Nhà sáng lập - Chủ tịch HĐQT	5
Thông điệp Tổng Giám đốc	7

01 TỔNG QUAN

Giới thiệu Tập đoàn Novaland	11
Quá trình Hình thành và Phát triển	13
Giải thưởng Ấn tượng 2022	15
Những Sự kiện Tiêu biểu 2022	17
Tổng quan Tài chính 5 năm	23
Danh mục Dự án	27

02 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2022 và Dự báo 2023	37
Tổng quan Thị trường bất động sản 2022 và một số dự báo 2023	41
Chiến lược Phát triển	45

03 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Tổng quan về Quản trị Doanh nghiệp Tập đoàn	49
Sơ đồ về Quản trị Công ty	51
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	53
Giới thiệu Ban Điều hành và Ban Tổng Giám đốc	57
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	61
Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban Kiểm toán	79
Hoạt động của Tiểu ban Chính sách Phát triển	97
Hoạt động của Tiểu ban Nhân sự	99
Hoạt động của Tiểu ban Lương thưởng	101
Quản trị Rủi ro	103
Tuân thủ Pháp luật	107
Quan hệ Nhà đầu tư	108
Đánh giá chung việc thực hiện các quy định về Quản trị Công ty năm 2022	113

04 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Báo cáo Hoạt động Kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc	117
Các Dự án đang phát triển	123
Hoạt động phát triển quỹ đất	132
Thông tin Cổ phiếu và Hoạt động Thị trường vốn	133
Báo cáo hoạt động Công ty con - Công ty liên kết	141

05 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Những điểm nhấn Phát triển Bền vững 2022	147
Tiếp cận chiến lược và khung quản trị Phát triển Bền vững	148
Hiệu quả hoạt động Phát triển Bền vững năm 2022	153
• Tác động kinh tế trực tiếp	153
• Tác động kinh tế gián tiếp	155
• Thực hành mua sắm bền vững	157
• Quản lý tác động môi trường	159
• Đầu tư và phát triển con người	161
• Giáo dục và đào tạo	168
• Sự hài lòng, an toàn và sức khỏe của Khách hàng	174
Tạo lập và chia sẻ giá trị	175

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo Tài chính Kiểm toán Hợp nhất năm 2022 (VAS)	193
Báo cáo Tài chính Kiểm toán Riêng năm 2022 (VAS) Tóm tắt	305
Thông tin liên hệ	311
Hệ thống giới thiệu và giao dịch sản phẩm Novaland	312

THÔNG ĐIỆP BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

NOVALAND "BỀN Ý CHÍ - VỮNG TƯƠNG LAI CHO CUỘC SỐNG BỪNG SÁNG"

Là Thương hiệu Việt uy tín trong và ngoài nước, với ý thức tiên phong của doanh nghiệp Thương hiệu Quốc gia, Novaland luôn kiên định và theo đuổi các mục tiêu phát triển bền vững đã đề ra, duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và tăng tốc trong niên độ mới.

Để đi tiếp cuộc hành trình **"Cho cuộc sống bùng sáng"**, Tập đoàn Novaland tập trung hành động cho chiến lược tái cấu trúc toàn diện, đặc biệt là tập trung vào ngành kinh doanh cốt lõi là đầu tư và phát triển bất động sản, củng cố đội ngũ nhân lực vững vàng chuyên môn, dày kinh nghiệm theo định hướng "Hội đồng Quản trị chuyên trách hoạt động độc lập với Ban Điều hành theo hướng chuyên nghiệp và chuẩn mực quốc tế".

Novaland hiện đang làm việc với các đơn vị tư vấn, tổ chức tài chính hàng đầu để xây dựng lại cấu trúc tài chính, mô hình hoạt động và cơ cấu tổ chức, đặc biệt chú trọng công tác quản trị rủi ro và tính tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc tế. Cho dù trong bất kỳ hoàn cảnh nào, bằng mọi nguồn lực hiện có, Novaland vẫn luôn nỗ lực đảm bảo hài hòa lợi ích của các Khách hàng, Cổ đông, Đối tác và các Bên liên quan.

Cùng tinh thần **"Bền ý chí"** để vượt qua năm 2023 được dự báo nhiều thách thức, Novaland vững tin vào tương lai bùng sáng bởi trọng trách phụng sự vì Cộng đồng luôn được đặt lên trên hết. Chúng tôi luôn hành động bởi sứ mệnh **"Kiến tạo cộng đồng"** thịnh vượng qua việc phát triển những đô thị gắn liền với phát triển kinh tế, an sinh xã hội của địa phương và quốc gia.

TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

HIỆU QUẢ - CHÍNH TRỰC - CHUYÊN NGHIỆP

Là Giá trị cốt lõi mà Tập đoàn Novaland kiên định thực thi, là kim chỉ nam cho mọi hành động của tất cả các thành viên.

BCTN 2022 tiếp tục được thực hiện dưới dạng Báo cáo tích hợp lồng ghép Báo cáo PTBV. Ngoài việc đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, BCTN 2022 tuân theo một số nội dung thuộc các chuẩn mực:

INTEGRATED
REPORTING <IR>

Báo cáo tích hợp của
Hội đồng Báo cáo
tích hợp Quốc tế (IIRC)

OECD

Quy tắc Quản trị CT của
Tổ chức Hợp tác và
Phát triển Kinh tế OECD

Global
Reporting
Initiative™

Đối với Báo cáo PTBV,
Tập đoàn xây dựng theo
Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards)

Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, NĐT và CBLQ những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính và cả những vấn đề chưa thực hiện được, chúng tôi cam kết:

- 01 Các nội dung được trình bày trong BCTN 2022 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về CBTT của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.
- 02 Thông tin của các sự kiện trong BCTN có thể điều chỉnh căn cứ theo các quy định của chuẩn mực kế toán, chuẩn mực kiểm toán có liên quan đến các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2022.
- 03 Tất cả những thông tin và số liệu được công bố trong BCTN 2022 bao gồm Báo cáo PTBV tóm tắt tích hợp được thực hiện kiểm tra nghiêm túc.
- 04 Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2022 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2022 đã được kiểm toán bởi CT TNHH PwC (Việt Nam).

THÔNGIỆP NHÀ SÁNG LẬP - CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“Bền ý chí – Vững tương lai”,
Novaland mong muốn với ý chí nỗ lực cùng hành động quyết liệt của mình, chúng tôi sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị trên chặng đường phát triển bền vững phía trước.

Ông BÙI THÀNH NHƠN
Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Năm 2022 có thể nói là một năm đầy thách thức đối với kinh tế toàn cầu cũng như kinh tế Việt Nam. Cơ lốc xoáy vào những tháng cuối năm 2022 vừa qua đi đã để lại những tổn thất nặng nề và những bài học quý giá đối với tôi cũng như đối với tất cả thành viên của Tập đoàn Novaland.

Đứng trước khủng hoảng chung của thị trường và nền kinh tế, Tập đoàn Novaland cũng như các doanh nghiệp xây dựng và bất động sản khác, đang nhất thời đối diện với khó khăn tài chính và thanh khoản ngắn hạn. Trong bối cảnh này, chúng tôi bằng tất cả nội lực của mình cùng với sự đồng hành chia sẻ của Cộng đồng, Nhà đầu tư, Khách hàng, Đối tác... và trên hết là hành động hỗ trợ quyết liệt của Chính phủ, Bộ, Ban ngành đã và đang từng bước hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho Tập đoàn nói riêng và cho cả thị trường nói chung.

Người xưa đã nói “mức độ thành công được xác định không chỉ bởi những gì chúng ta đã đạt được, mà bởi cả những trở ngại mà chúng ta sẽ vượt qua”. Với những nỗ lực Novaland đã làm được trong quý IV/2022 và sự nỗ lực tiếp tục trong năm 2023 cùng với những kế hoạch cụ thể, chiến lược tái cấu trúc thực tiễn với nhiều giải pháp linh hoạt, chúng tôi tin rằng hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn sẽ sớm hồi phục trong quý III/2023.

Thương hiệu Novaland đang trên hành trình trở thành “thương hiệu quốc dân”, tài sản và giá trị của Novaland tạo ra là tài sản của xã hội, các Dự án đô thị của Novaland phát triển không đơn thuần là những dự án bất động sản mà là những công trình phát triển cộng đồng gắn liền với

sự phát triển kinh tế quốc gia. Để tiếp tục hiện thực hóa sứ mệnh mà Tập đoàn đã đặt ra từ những ngày đầu thành lập, đội ngũ Novaland sẽ “biến nguy thành cơ”, “biến mất mát thành động lực”, hơn bao giờ hết cả đội ngũ phải chấp nhận gian khổ, quyết liệt hành động để lấy lại được uy tín và niềm tin thương hiệu đã gây dựng hơn 30 năm qua, để mang lại giá trị tích cực cho Khách hàng, Cổ đông, Đối tác và các Bên liên quan.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn và sự cảm kích đến tất cả Quý vị.

Kính chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng,

Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland

THÔNG ĐIỆN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông Dennis Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Năm 2022 là một năm có nhiều biến động và thách thức trên thế giới cũng như ở Việt Nam, đặc biệt thị trường bất động sản đã đối mặt với những khó khăn khôn lường do lạm phát, các chính sách kiểm soát tín dụng, kiểm soát các kênh huy động vốn bị nghẽn, mặt bằng lãi suất tăng, các vướng mắc pháp lý dự án bất động sản kéo dài... Điều này đã gây ra ảnh hưởng nặng nề đến các doanh nghiệp và Novaland cũng nằm trong guồng khó khăn khốc liệt này.

Kết thúc năm tài chính 2022, Novaland ghi nhận Tổng doanh thu hợp nhất gần 11.151 tỷ đồng, giảm 25,5% so với cùng kỳ năm 2021, chỉ đạt hơn 30% mục tiêu đề ra và gần 2.182 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế hợp nhất, giảm 36,8% so với cùng kỳ năm 2021 và chỉ đạt hơn 33% mục tiêu đề ra.

Trong bối cảnh còn nhiều thách thức như hiện nay, Novaland đã và đang tập trung tái cấu trúc và linh hoạt điều chỉnh kế hoạch triển khai các Dự án đang phát triển cũng như các Dự án mới cho phù hợp với tình hình hiện tại.

Công ty cũng đang thương lượng, đàm phán để thu xếp nguồn vốn, song song đó phối hợp với các địa phương tháo gỡ, hoàn thiện pháp lý các Dự án trong thời gian sớm nhất; từ đó, tiếp tục hoàn thành những đô thị chuẩn mực, góp phần thay đổi diện mạo và phát triển kinh tế, an sinh xã hội tại các tỉnh thành mà Novaland đầu tư và phát triển. Bằng mọi nguồn lực hiện có, Công ty luôn nỗ lực đảm bảo hài hòa lợi ích của các Khách hàng, Nhà đầu tư và các Bên liên quan.

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Với Novaland, "Sự phát triển của Tập đoàn gắn liền với sự phát triển của đất nước" chính là mục tiêu dài hạn chúng tôi theo đuổi. Sau hơn 30 năm hình thành và phát triển, Novaland đã là Thương hiệu Quốc gia, gây dựng được sự tin nhiệm của các tổ chức trong và ngoài nước. Nhiều công trình của Novaland đã ghi dấu ấn và chinh phục nhiều Khách hàng khó tính với con số Khách hàng thân thiết lên tới hơn 350.000. Nền tảng đó, nội lực đó, cùng sự tin tưởng, đồng hành của Khách hàng, Cổ đông và Đối tác sẽ giúp Novaland không ngừng nỗ lực vượt qua thách thức và khó khăn chung hiện tại.

Ngày 25/03/2023, Đô thị kinh tế du lịch NovaWorld Phan Thiet quy mô 1.000 héc-ta tại Bình Thuận với tổng mức đầu tư 05 tỷ USD đã là nơi diễn ra Lễ khai mạc Năm Du lịch quốc gia 2023 - Bình Thuận "Hội tụ xanh". Sự kiện có sự tham dự của Lãnh đạo các cơ quan Ban, Ngành Trung ương và địa phương cùng sự hưởng ứng của hàng chục ngàn du khách đã là điểm nhấn nổi bật, mở đầu cho chuỗi hoạt động du lịch đặc sắc, hấp dẫn tại Bình Thuận trong năm 2023.

Novaland luôn nỗ lực phát triển các sản phẩm chất lượng để mang đến các giá trị gia tăng cho Khách hàng, cho xã hội và tạo sự tin yêu từ cộng đồng. Từ quý II/2023, Công ty sẽ tập trung cao độ để làm việc với các Đối tác tài chính, Nhà thầu thi công để sớm đưa vào triển khai các Dự án trung tâm TP.HCM và các Đô thị Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram.

Năm 2023 là năm bản lề của giai đoạn kinh tế 2021 - 2025. Đây cũng sẽ là một năm để đo lường nội lực, sức bền và sự phục hồi của thị trường bất động sản. Bản chất bất động sản có tính chu kỳ, khi đi hết chu kỳ thì sẽ bắt đầu phục hồi và đi lên. Trước các tín hiệu tích cực của thị trường trong thời gian vừa qua đến từ sự nỗ lực của toàn hệ thống vận hành - đó là những quyết sách quyết liệt của Chính phủ; là sự chung tay, đồng hành của các Cơ quan Ban Ngành địa phương, các tổ chức, doanh nghiệp tài chính, doanh nghiệp xây dựng và vật liệu xây dựng cũng như sự nỗ lực của bản thân các doanh nghiệp sẽ giúp hồi phục và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, bền vững trong thời gian tới.

Riêng đối với Novaland, trong bối cảnh phải đối diện với những thách thức, khó khăn chưa từng có tiền lệ, cùng với sự quyết liệt tập trung tái cấu trúc toàn diện và thay đổi kế hoạch hành động của Ban Điều hành, tập thể nhân viên Novaland quyết tâm vững nội lực, bền ý chí và kiên định theo đuổi mục tiêu hồi phục, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian tới.

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Trong năm 2023, Ban Tổng Giám đốc sẽ luôn kiên định đi đến các mục tiêu đặt ra dựa trên những kế hoạch thực tế và quản trị rủi ro chặt chẽ, cân đối giữa ngắn hạn và dài hạn; tiếp tục đa dạng hóa và tiêu chuẩn hóa sản phẩm bất động sản để đáp ứng nhu cầu của thị trường cũng như khẩu vị của Khách hàng. Công tác M&A quỹ đất sẽ được nghiên cứu và phân tích khoa học hơn với mục tiêu tạo dòng thu ổn định trong tương lai. Về hoạt động vận hành, Công ty sẽ tiếp tục thúc đẩy các giải pháp công nghệ mới đưa vào ứng dụng trong dịch vụ, từ đó tối ưu chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Từ ngày 17/03/2023, tôi vinh dự được HĐQT tin tưởng bổ nhiệm vào vị trí Tổng Giám đốc. Đây vừa là thách thức cũng là cơ hội để tôi cùng đội ngũ Novator quyết tâm thực hiện để án tái cấu trúc toàn diện mà HĐQT đã đề ra, thực thi việc thay đổi mô hình hoạt động, để cơ cấu tổ chức phù hợp với chiến lược thay đổi.

Chúng tôi tin rằng sự tin tưởng và đồng hành của các Khách hàng, Nhà đầu tư, Tổ chức tài chính cùng định hướng rõ ràng từ HĐQT, đội ngũ nhân sự dày dặn kinh nghiệm sẽ giúp Công ty vững ý chí vượt qua tất cả các thách thức và khó khăn được dự báo của năm 2023, chinh phục những mục tiêu dài hạn và tiếp tục sứ mệnh phụng sự cộng đồng.

Trân trọng cảm ơn!

Dennis Ng Teck Yow

Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland



Đô thị kinh tế du lịch NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Bình Thuận)

01 TỔNG QUAN



Khu đô thị sinh thái thông minh
Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NOVALAND



Novaland đón nhận Huân chương Lao động Hạng Nhì nhân dịp kỷ niệm 30 năm thành lập Tập đoàn

GIỚI THIỆU CHUNG:

Tập đoàn Novaland là Thương hiệu Việt uy tín hàng đầu trên thị trường trong nước và quốc tế.

Novaland hiện phát triển 03 dòng sản phẩm chủ lực, gồm: BĐS Đô thị, BĐS Du lịch và BĐS Công nghiệp. Trải qua hành trình 30 năm hình thành và phát triển, Novaland đang sở hữu danh mục gần 50 Dự án BĐS; không chỉ dừng lại ở các Dự án BĐS Đô thị, Tập đoàn còn đầu tư mạnh mẽ loạt Dự án BĐS Du lịch quy mô lớn, với những công trình và sản phẩm dẫn đầu xu hướng, tác động tích cực đến quá trình phát triển đô thị và phát triển du lịch tại các tỉnh thành phía Nam và Nam Trung Bộ.

Novaland là Công ty niêm yết trong nhóm VN30 và niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX).

TẦM NHÌN

**NOVALAND LÀ NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU
VIỆT NAM:**

**BDS ĐÔ THỊ
BDS DU LỊCH
BDS CÔNG NGHIỆP**

SỨ MỆNH

**KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG
XÂY DỰNG ĐIỂM ĐẾN
VUN ĐẮP NIỀM VUI**

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**HIỆU QUẢ
CHÍNH TRỰC
CHUYÊN NGHIỆP**



Khu đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

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

Văn phòng chính	Tòa nhà Văn phòng Novaland 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại	(+84) 906 353 838
Website	www.novaland.com.vn
VĐL	19.501.045.380.000 đồng
Mã cổ phiếu	NVL
Công ty Kiểm toán độc lập	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0301444753
Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh BĐS (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS)

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1992

Ngày 18/09/1992, thành lập CT TNHH Thương mại Thành Nhơn - tiền thân của NovaGroup - hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, nhập khẩu và phân phối các sản phẩm thuốc thú y, thức ăn chăn nuôi, thủy sản... và xây biệt thự cho thuê.



2007

NovaGroup thực hiện tái cấu trúc thành:

- **Anova Corporation:** Hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp.
- **Novaland Group:** Hoạt động trong lĩnh vực BĐS.



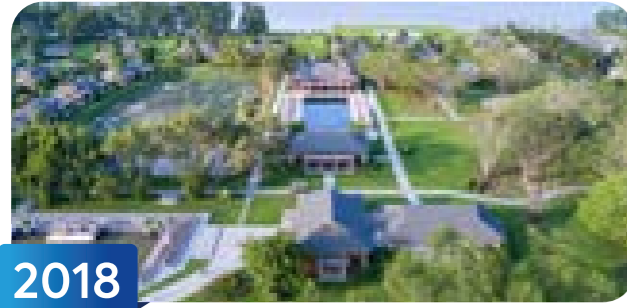
2009

Novaland giới thiệu Dự án đầu tiên - Khu phức hợp cao cấp Sunrise City (Quận 7, TP.HCM). Tổng mức đầu tư khoảng 500 triệu USD, gồm 12 tháp nhà trải dài 1 km trên trục đường Nguyễn Hữu Thọ, Sunrise City được xem là công trình kiến trúc biểu tượng ngay cửa ngõ phía Nam TP.HCM.



2016

Ngày 28/12/2016, Novaland chính thức niêm yết trên HOSE với mã chứng khoán NVL.



2018

Niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại SGX lần đầu.

Khai trương Khu nghỉ dưỡng đầu tiên - Azerai Can Tho Resort (TP.Cần Thơ).



2019

Ra mắt Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (TP.Biên Hòa, Đồng Nai) với quy mô gần 1.000 héc-ta.

Ra mắt Tổ hợp Du lịch Nghỉ dưỡng Giải trí NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu) với quy mô gần 1.000 héc-ta.

Ra mắt Đô thị kinh tế du lịch NovaWorld Phan Thiet (TP.Phan Thiết, Bình Thuận) với quy mô gần 1.000 héc-ta và tổng mức đầu tư 5 tỷ USD.



2020

Dự án Aqua City (Đồng Nai): Ra mắt phân khu River Park 1, River Park 2, Phoenix South.

Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Happy Beach Villas, Wonderland, Habana Island.

Dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): Triển khai xây dựng các phân khu Florida 1, Florida 2, Festival Town, PGA Garden Golf Villas.



2021

Novaland tiếp tục tập trung vào ngành nghề cốt lõi là đầu tư và phát triển các Dự án BĐS tại phân khúc trung cao.

Niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại SGX lần thứ hai.

Khai trương Khu nghỉ dưỡng Centara Mirage Resort Mũi Ne (Bình Thuận).

Dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): Khai trương Sân Golf PGA 36 hố, ra mắt phân khu Waikiki, Ocean Residence và The Kingdom.

Dự án Aqua City (Đồng Nai): Khánh thành tổ hợp quảng trường - bến du thuyền Aqua Marina, ra mắt phân khu Sun Harbor 1.

Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Morito và Binh Chau Onsen, đưa vào vận hành Giai đoạn 1 của phân kỳ The Tropicana.



2022

Đánh dấu cột mốc 30 năm hình thành và phát triển.

Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Long Island.

Huy động thành công 250 triệu USD từ Đối tác chiến lược Hoa Kỳ - nhóm quỹ đầu tư do Warburg Pincus dẫn đầu.

Bàn giao giai đoạn 1 NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận) và Aqua City (Đồng Nai).

Bàn giao Palm City (tên cũ Palm Marina - TP.Thủ Đức, TP.HCM).

GIẢI THƯỞNG ẨM TỰƠNG 2022



Thương hiệu Quốc gia Việt Nam năm 2022



Top 50 "Doanh nghiệp phát triển bền vững 2022"
do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư bình chọn



Top 10 "Nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam năm 2021"
do Tạp chí Bất động sản Việt Nam và Viện nghiên cứu Bất động sản Việt Nam bình chọn



Top 10 "Thương hiệu tăng trưởng ấn tượng 2022"
do Tạp chí Kinh tế Việt Nam bình chọn



"Doanh nghiệp Bất động sản thực hiện trách nhiệm xã hội tốt nhất Việt Nam 2022"
do Dot Property Vietnam trao tặng



Top 10 "Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu 2022"
do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư bình chọn



"Nhà Phát triển Bất động sản phát triển bền vững tốt nhất Việt Nam 2022"
do Dot Property Vietnam trao tặng

QUÝ I/2022



Ký kết Biên bản ghi nhớ tài trợ quy hoạch và hợp tác phát triển Thành phố thông minh - MeKong Smart City tại Đồng Tháp và An Giang.

- Ký kết Biên bản ghi nhớ tài trợ quy hoạch và hợp tác phát triển Thành phố Thông Minh - MeKong Smart City tại tỉnh Đồng Tháp và tỉnh An Giang.
- Ký kết hợp tác với Mirae Asset Việt Nam.
- Động thổ xây dựng công trình chăm sóc sức khỏe tại NovaWorld Phan Thiet.
- Novaland được vinh danh Thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2021-2022 với 03 giải thưởng: Top 10 Nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam năm 2021, Top 10 khu đô thị và nhà ở tiềm năng nhất năm 2022 (Dự án Aqua City), Top 10 Dự án BĐS du lịch tiềm năng nhất năm 2022 (Dự án NovaWorld Phan Thiet).
- Tổ chức "Ngày hội làm sạch bãi biển" tại NovaWorld Phan Thiet với sự tham dự của Miss Earth 2021.
- Tổ chức sự kiện "Ngày hội sống xanh", tích cực lan tỏa lối sống xanh tại chung cư Rich Star 2, quận Tân Phú, TP.HCM.



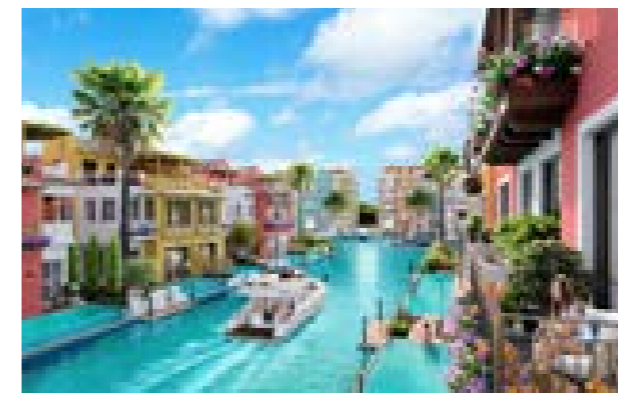
Các em nhỏ tại chung cư Rich Star 2, quận Tân Phú, TP.HCM hào hứng tham dự "Ngày hội sống xanh"

QUÝ II/2022



Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022

- Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022.
- Trao tặng học bổng đến học viên, nghiên cứu sinh đang theo học cao học tại hệ thống các trường thuộc Đại học Quốc gia TP.HCM.
- Giới thiệu phân kỳ Long Island - NovaWorld Ho Tram.
- Huy động thành công 250 triệu USD từ Đối tác chiến lược Hoa Kỳ - nhóm quỹ đầu tư do Warburg Pincus dẫn đầu.
- Công viên nước Tropicana Park tại NovaWorld Ho Tram chính thức đưa vào vận hành.
- Tổ chức Lễ phát động trồng cây xanh trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, nằm trong chương trình "Green Up Việt Nam".



Giới thiệu phân kỳ Long Island - NovaWorld Ho Tram



Tổ chức Lễ phát động trồng cây xanh trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, nằm trong chương trình "Green Up Việt Nam".



Khai trương tổ hợp dịch vụ - tiện ích tiêu chuẩn quốc tế tại Đại lộ shophouse – NovaWorld Ho Tram.

- Khai trương công viên giải trí ven biển Circus Land tại NovaWorld Phan Thiet.
- Khai trương tổ hợp dịch vụ - tiện ích tiêu chuẩn quốc tế tại Đại lộ shophouse – NovaWorld Ho Tram.
- Được vinh danh "Nhà Phát triển Bất động sản phát triển bền vững tốt nhất Việt Nam 2022" (Best Sustainable Developer Vietnam 2022) và "Doanh nghiệp Bất động sản thực hiện trách nhiệm xã hội tốt nhất Việt Nam 2022" (Special Recognition Awards for CSR Vietnam 2022) của Dot Property Vietnam.
- Cùng Liên minh tái chế bao bì Việt Nam (PRO Vietnam) tổ chức "Ngày hội sống xanh", hoạt động thuộc chuỗi chương trình nhằm nâng cao ý thức phân loại và thu gom rác thải tái chế tại nguồn, khuyến khích ý thức sống xanh lan tỏa trong cộng đồng.



Khai trương công viên giải trí ven biển Circus Land tại NovaWorld Phan Thiet.



Novaland vinh dự đón nhận Huân chương lao động hạng Nhì

- Novaland hưởng ứng kêu gọi của Chính phủ về công tác xây dựng nhà ở xã hội, cam kết triển khai 200.000 đơn vị ở.
- Trao tặng 500 triệu đồng vào Quỹ "Vì biển đảo quê hương - Vì tuyến đầu Tổ quốc".
- Được vinh danh "Top 50 Doanh nghiệp phát triển bền vững 2022" trong chương trình Bình chọn Doanh nghiệp phát triển bền vững 2022 (Corporate Sustainability Awards) do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư tổ chức.
- Kỷ niệm 30 năm sinh nhật Tập đoàn – Novaland vinh dự đón nhận Huân chương lao động hạng Nhì.
- Năm thứ tư đồng hành cùng Quỹ phát triển Đại học Quốc gia - Trao 200 suất học bổng cho học sinh – sinh viên vượt khó học tốt.
- Đồng hành tài trợ cuộc thi "Khát vọng Việt Nam: Đưa Phan Thiết trở thành điểm đến du lịch MICE và Wellness hàng đầu thế giới năm 2045" tại tỉnh Bình Thuận.



Đồng hành tài trợ cuộc thi "Khát vọng Việt Nam: Đưa Phan Thiết trở thành điểm đến du lịch MICE và Wellness hàng đầu thế giới năm 2045" tại tỉnh Bình Thuận



Cùng TW Hội chữ thập đỏ trao tặng 1.000 áo phao cho ngư dân có hoàn cảnh khó khăn tại Bình Thuận

- Cùng TW Hội chữ thập đỏ trao tặng 1.000 áo phao cho ngư dân có hoàn cảnh khó khăn tại Bình Thuận.
- Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2022 (Vietnam Profit 500).
- Ra mắt khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế Movenpick Phan Thiet – NovaWorld Phan Thiet.
- Góp mặt trong "Top 10 Thương hiệu tăng trưởng ấn tượng 2022" tại Lễ vinh danh "Thương hiệu mạnh Việt Nam 2022", được tổ chức bởi Tạp chí Kinh tế Việt Nam VnEconomy – Vietnam Economic Times.
- Đóng góp 6 tỷ đồng vào Quỹ "Vi người nghèo" của TP.HCM giai đoạn 2022-2025.



Ra mắt khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế Movenpick Phan Thiet – NovaWorld Phan Thiet.



Đóng góp 6 tỷ đồng vào Quỹ "Vi người nghèo" của TP.HCM giai đoạn 2022-2025



Novaland được vinh danh "Thương hiệu Quốc gia Việt Nam" năm 2022.



Lần thứ 04 liên tiếp góp mặt trong "Top 10 Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu" do Tạp chí Nhịp cầu đầu tư trao tặng.

- Lần thứ 04 liên tiếp góp mặt trong "Top 10 Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu" do Tạp chí Nhịp cầu đầu tư trao tặng. Dự án Aqua City của Novaland cũng được xướng tên ở hạng mục "Dự án có hạ tầng cộng đồng tiêu biểu".
- Novaland được vinh danh "Thương hiệu Quốc gia Việt Nam" năm 2022.
- Top 10 "Thương vụ đầu tư và M&A tiêu biểu" – thương vụ Novaland huy động thành công 250 triệu USD từ Đối tác chiến lược Hoa Kỳ - nhóm quỹ đầu tư do Warburg Pincus dẫn đầu.

- Trao tặng 17 căn nhà tình nghĩa cho các hộ gia đình khó khăn, có công với cách mạng trên địa bàn huyện Xuân Lộc - tỉnh Đồng Nai và huyện Cai Lậy, huyện Cái Bè - tỉnh Tiền Giang.



Trao tặng nhà tình nghĩa cho các hộ gia đình khó khăn, có công với cách mạng trên địa bàn huyện Xuân Lộc - tỉnh Đồng Nai và huyện Cai Lậy, huyện Cái Bè - tỉnh Tiền Giang.

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 5 NĂM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ĐVT: Tỷ đồng	2018	2019	2020	2021	2022	Tăng (Giảm) 2022/2021 (%)	CAGR
							2018-2022 (%)
Tài sản ngắn hạn	50.081	71.195	114.204	156.049	198.115	27,0	41
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.315	6.466	11.559	17.249	8.600	(50,1)	(9)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	96	466	722	837	327	(60,9)	36
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.621	5.894	13.798	26.409	52.346	98,2	75
Hàng tồn kho	31.123	57.206	86.865	110.157	134.956	22,5	44
Tài sản ngắn hạn khác	926	1.163	1.260	1.397	1.886	35,0	19
Tài sản dài hạn	19.041	18.784	30.332	45.785	59.620	30,2	33
Các khoản phải thu dài hạn	255	371	17.644	33.582	44.082	31,3	263
Tài sản cố định	756	840	1.218	1.442	3.937	173,0	51
Bất động sản đầu tư	3.057	3.798	2.824	2.754	3.141	14,1	1
Tài sản dở dang dài hạn	430	850	286	293	573	95,6	7
Đầu tư tài chính dài hạn	7.703	5.744	1.891	1.624	1.616	(0,5)	(32)
Tài sản dài hạn khác	6.840	7.181	6.469	6.090	6.271	3,0	(2)
TỔNG TÀI SẢN	69.122	89.979	144.536	201.834	257.735	27,7	39
Nợ phải trả	49.152	65.518	112.604	160.661	212.917	32,5	44
Nợ ngắn hạn	27.995	18.809	31.427	49.215	78.174	58,8	29
Nợ dài hạn	21.157	46.709	81.177	111.446	134.743	20,9	59
Vốn chủ sở hữu	19.970	24.461	31.932	41.173	44.818	8,9	22
TỔNG NGUỒN VỐN	69.122	89.979	144.536	201.834	257.735	27,7	39

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

ĐVT: Tỷ đồng	2018	2019	2020	2021	2022	Tăng (Giảm) 2022/2021 (%)	CAGR
							2018-2022 (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.290	10.931	5.026	14.903	11.134	(25,3)	(8)
Giá vốn hàng bán	(10.132)	(7.779)	(3.193)	(8.767)	(6.883)	(21,5)	(9)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.158	3.152	1.833	6.136	4.251	(30,7)	(5)
Doanh thu ròng từ hoạt động tài chính	683	(1.068)	4.671	(207)	860	(515,5)	6
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(1.152)	(1.492)	(1.455)	(2.617)	(2.496)	(4,6)	21
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.689	592	5.049	3.312	2.615	(21,0)	(14)
Lợi nhuận/ (Lỗ) khác	(3)	3.680	(400)	1.774	1.367	(22,9)	N/A
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.686	4.272	4.649	5.086	3.982	(21,7)	(4)
Chi phí thuế TNDN	(1.407)	(885)	(742)	(1.631)	(1.800)	10,4	6
Lợi nhuận sau thuế	3.279	3.387	3.907	3.455	2.182	(36,8)	(10)



Khách hàng nhận bàn giao biệt thự Florida - NovaWorld Phan Thiet

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

	ĐVT	2018	2019	2020	2021	2022	Tăng (Giảm) 2022/2021 (%)
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN							
Hệ số thanh toán tiền mặt	Lần	0,44	0,34	0,37	0,35	0,11	(68,6)
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,79	3,79	3,63	3,17	2,53	(20,2)
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,68	0,74	0,87	0,93	0,81	(12,9)
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN							
Hệ số Vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,40	1,41	1,53	1,47	1,45	(1,4)
Hệ số Vay/Tổng tài sản	Lần	0,40	0,38	0,34	0,30	0,25	(16,7)
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG							
Vòng quay Khoản phải thu	Vòng	2,28	1,80	0,27	0,33	0,14	(57,6)
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	0,26	0,14	0,04	0,09	0,05	(44,4)
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	0,36	0,18	0,04	0,09	0,06	(33,3)
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI (*)							
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	26	15	8	24	16	(33,3)
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao	%	29	24	27	30	25	(16,7)
Biên lợi nhuận gộp	%	34	29	36	41	38	(7,3)
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	6	4	3	2	1	(50,0)
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	20	15	14	9	5	(44,4)
Biên lợi nhuận ròng	%	21	31	78	23	20	(13,0)
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	31	5	100	22	23	4,5

(*) Tăng (Giảm) 2022/2021 dựa vào chênh lệch tuyệt đối giữa chỉ tiêu 2022 và 2021



Đô thị sinh thái thông minh Aqua City
(Biên Hòa, Đồng Nai)

1. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS ĐÔ THỊ TRUNG TÂM

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 26									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Bãi đậu xe	Q.7	51.261	2.728	- GD 1: Q2/2009 - GD 2: Q2/2011 - GD 3: Q1/2013	- GD 1: Bàn giao từ Q3/2012 - GD 2: Bàn giao từ Q4/2014 - GD 3: Bàn giao từ Q4/2015
2	Lucky Palace	CT TNHH Nova Lucky Palace	CT con	Căn hộ Thương mại	Q.6	3.876	564	Q3/2014	Bàn giao từ Q2/2017
3	Sunrise Riverside (Lô G1 ▶ G5, E1)	CT TNHH BĐS Nova Riverside	CT con	Căn hộ Thương mại	H.Nhà Bè	39.305	2.207	Q3/2015	Bàn giao từ Q3/2018
	Sunrise Riverside (Lô G6, E2)						1.022		Dự kiến bàn giao từ Q3/2023
4	Lakeview City	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	CT con	Khu đô thị	TP.Thủ Đức	301.060	960	Q2/2016	- GD 1: Bàn giao từ Q1/2017 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2017 - GD 3: Bàn giao từ Q2/2018
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán Q3/2017	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	TP.Thủ Đức	19.915	1.498	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	TP.Thủ Đức	25.063	812	- GD 1: Q3/2012 - GD 2: Q3/2014	- GD 1: Bàn giao từ Q2/2014 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2016
7	The Sun Avenue Residence	CT TNHH BĐS Gia Phú	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.Thủ Đức	46.715	2.894	Q1/2015	Bàn giao từ Q3/2018
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Nhà phố	TP.Thủ Đức	9.024	160	Q2/2014	Bàn giao từ Q4/2016
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.Bình Thạnh	7.169	561	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán Q3/2017	Căn hộ Văn phòng Thương mại	Q.4	6.228	524	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	Q.4	2.904	313	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
12	Rivergate Residence	CT TNHH Nova Rivergate	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	Q.4	7.069	1.351	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
13	The Tresor Residence	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	Q.4	5.780	718	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.4	6.669	774	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.Phú Nhuận	4.887	420	Q4/2014	Bàn giao từ Q2/2017
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Nhà trẻ	Q.Phú Nhuận	4.604	402	Q2/2015	Bàn giao từ Q4/2017
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Office-tel	Q.Phú Nhuận	4.303	428	Q4/2014	Bàn giao từ Q1/2017
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.Phú Nhuận	4.644	506	Q1/2013	Bàn giao từ Q4/2015
19	Golden Mansion	CT TNHH Nova Sagel	CT con	Khu phức hợp nhà ở Thương mại	Q.Phú Nhuận	15.129	737	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
20	Orchard Parkview	CT TNHH Nova Nam Á	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Nhà trẻ	Q.Phú Nhuận	9.184	528	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2018
21	Newton Residence	CT TNHH Merufa-Nova	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng	Q.Phú Nhuận	2.807	253	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
22	Richstar	CTCP Nova Richstar	CT con	Căn hộ Thương mại	Q.Tân Phú	27.802	2.021	Q4/2015	Bàn giao từ Q4/2018
23	Botanica Premier	CT TNHH Nova Sasco	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.Tân Bình	16.330	1.039	Q1/2016	Bàn giao năm 2019
24	The Botanica ⁽²⁾	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	Q.Tân Bình	9.028	611	Q1/2015	Bàn giao năm 2018
25	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP.Thủ Đức	25.398	95	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2016
26	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.7	15.720	1.377	Q2/2015	Bàn giao từ 2019
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO						671.874	25.503		
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN⁽³⁾: 4									
27	Victoria Village	CTCP BĐS Thái Bình	CT con	Căn hộ Biệt thự Nhà ở thương mại	TP.Thủ Đức	42.777	1.208	Q2/2017 ⁽¹⁾	- Thấp tầng: bàn giao từ Q3/2019 - Cao tầng: dự kiến bàn giao từ Q3/2024
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát Triển Đất Việt	CT con	Căn hộ Thương mại	Q.1	14.002	391 1.054	Q4/2018	Bàn giao SOHO từ Q1/2022 Dự kiến bàn giao GMA từ Q4/2024
29	Palm City (tên cũ Palm Marina)	CT TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Cửu Long	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP.Thủ Đức	90.772	178	Q2/2019	Bàn giao từ Q4/2022
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN						147.551	2.831		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						819.425	28.334		

Ghi chú: (1) Thời điểm phát triển dự án.
(2) Việc sở hữu dự án The Botanica được thực hiện thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng dự án với CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn.
(3) Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển và The Park Avenue được hợp tác phát triển.

2. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS ĐÔ THỊ VỆ TINH (*)

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
1	Aqua City	CT TNHH Thành phố Aqua	CT con	Biệt Thự Đơn Lập, Song Lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.105.400	2.113	Q2/2019	Bắt đầu bàn giao từ Q2/2022
2	Aqua Riverside City	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	CT con	Biệt Thự Đơn Lập, Song Lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	767.500	1.865	Q2/2019	Bắt đầu bàn giao từ Q2/2022
3	Aqua Waterfront City	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	CT con	Biệt Thự Đơn Lập, Song Lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	850.860	2.701	Q1/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2023
4	Aqua City Phoenix Island	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Biệt Thự Đơn Lập, Song Lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	2.491.319,5	6.351	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q1/2024
		CT TNHH BĐS Gia Đức	CT con						
		CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	CT con						
		CT TNHH Phát triển BĐS An Khang	Hợp tác phát triển						
		CTCP Đầu tư & Phát triển BĐS Đại Phát	Hợp tác phát triển						
5	Aqua Marina City	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	CT con	Biệt Thự Đơn Lập, Song Lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	394.574	763	Q3/2021	Dự kiến bàn giao từ Q2/2025

(*) Chỉ bao gồm những phân khu đang phát triển



Nhà phố, biệt thự tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

3. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS DU LỊCH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 2								
1	Azerai Can Tho Resort	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va	BDS Du lịch	Cần Thơ	147.841	Bungalow 30		Hoạt động Q4/2017
2	NovaHills Mui Ne	CTCP Huỳnh Gia Huy	BDS Du lịch	Phan Thiết	399.310	Biệt thự 603	Q4/2018	Bàn giao từ Q1/2022
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 6								
3	NovaWorld Phan Thiet	CT TNHH Delta-Valley Bình Thuận	BDS Du lịch	Phan Thiết	9.863.300	16.000 ⁽¹⁾	Q2/2019	Bàn giao từ Q1/2021
4	NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	CT TNHH The Forest City	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.943	Q2/2019	Bàn giao từ Q2/2021
5	NovaWorld Ho Tram – Happy Beach Villas	CTCP Hoàn Vũ	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	415.972	332	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2023
6	NovaWorld Ho Tram – Morito	CT TNHH Du lịch Bình An	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	212.399,6	227	Q1/2021	Dự kiến bàn giao từ Q2/2023
7	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	271	Q2/2020	Đã bàn giao từ Q3/2022
8	NovaWorld Ho Tram – Habana Island	CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.838	402	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2023
DỰ ÁN NGOÀI NOVALAND GROUP: 2								
9	NovaBeach Cam Ranh (Ngoài Novaland Group từ T8/2022)	CT TNHH Carava Resort	BDS Du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow 26 Biệt thự 182 Lô thương mại 18 Condotel 1.706	Q4/2018	Dự kiến hoạt động từ Q2/2023
10	NovaWorld Ho Tram – Bình Châu Osen (Ngoài Novaland Group)	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	~3.000.000 ⁽²⁾	568	Q3/2021	Dự kiến bàn giao từ Q3/2024
11	NovaWorld Ho Tram – Long Island (Ngoài Novaland Group)	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	268.461,2	415	Q2/2022	Dự kiến bàn giao từ Q4/2024

(1) Tổng số sản phẩm dự kiến sẽ triển khai

(2) Bao gồm 332.730,4 m² đất thương mại dịch vụ, phần còn lại là đất rừng giao khoán



Phân khu The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

02 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



Công viên Giải trí kiểu Mỹ Circus Land tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Bình Thuận)

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2022 VÀ DỰ BÁO 2023

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2022

GDP tăng 8,02% so với năm trước do nền kinh tế phục hồi trở lại và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022.

Về cơ cấu nền kinh tế năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,88%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 38,26%; khu vực dịch vụ chiếm 41,33%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,53%.

Cả nước có 208,3 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 30,3% so với năm trước; bình quân một tháng có 17,4 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động. Tổng số vốn đăng ký trong năm 2022 đạt 1.590,9 nghìn tỷ đồng.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước 5.679,9 nghìn tỷ đồng, tăng 19,8% so với năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 15,6% (năm 2021 giảm 6,7%).

Tính đến thời điểm 21/12/2022, tổng phương tiện thanh toán tăng 3,85% so với cuối năm 2021; huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 5,99%; tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 12,87%.

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam: Tính đến ngày 20/12/2022 bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn

đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của Nhà đầu tư nước ngoài ước đạt gần 27,72 tỷ USD, giảm 11% so với năm trước. Tuy nhiên, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.

Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa ước đạt 732,5 tỷ USD, tăng 9,5% so với năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 10,6%; nhập khẩu tăng 8,4%.

Theo số liệu thống kê từ Tổng cục Du lịch, trước Covid-19, lượng khách nội địa tăng đều qua các năm và đạt đỉnh vào 2019 với 85 triệu lượt. Năm 2022, sau khi gỡ bỏ mọi hạn chế đi lại, lượng khách nội địa cả năm đã đạt 101,3 triệu lượt, tăng 168,3% so với mục tiêu 60 triệu và vượt con số của 2019. Du lịch nội địa đang dần hồi phục mạnh mẽ hơn bao giờ hết.

Số lượng khách quốc tế đến Việt Nam năm 2022 đạt 3,66 triệu lượt, cao gấp 23,3 lần so với năm trước do Việt Nam đã mở cửa du lịch, các đường bay quốc tế được khôi phục trở lại. Tuy nhiên, lượng khách đến vẫn giảm 79,7% so với năm 2019, năm chưa xảy ra dịch Covid-19.

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



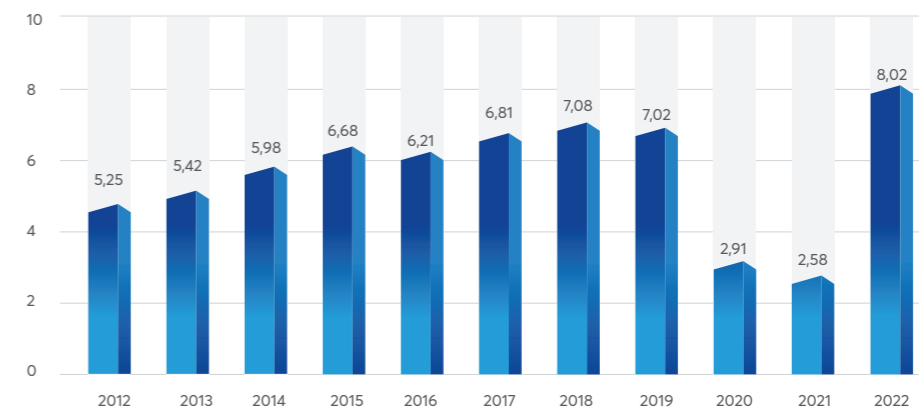
DỰ BÁO KINH TẾ 2023

Theo Nghị quyết số 68/2022/QH15, một số chỉ tiêu phát triển cho kinh tế - xã hội 2023 như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) khoảng 6,5%;
- GDP bình quân đầu người đạt khoảng 4.400 USD;
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4,5%;
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân khoảng 5,0% - 6,0%;
- Lượt khách du lịch dự kiến đón tiếp khoảng 110 triệu lượt; trong đó khách quốc tế là khoảng 8 triệu lượt.

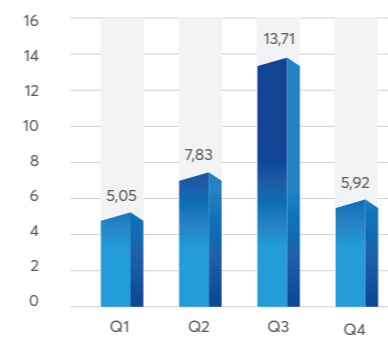
Tăng trưởng GDP (%)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



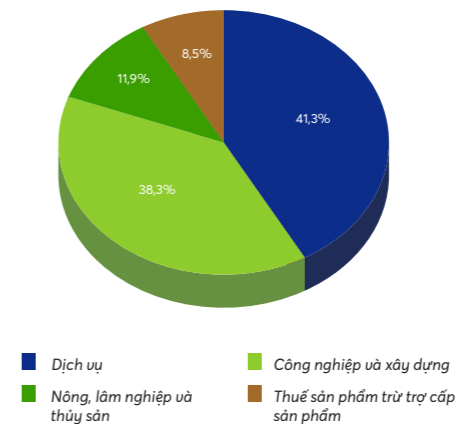
Tăng trưởng GDP 2022 theo quý (%)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



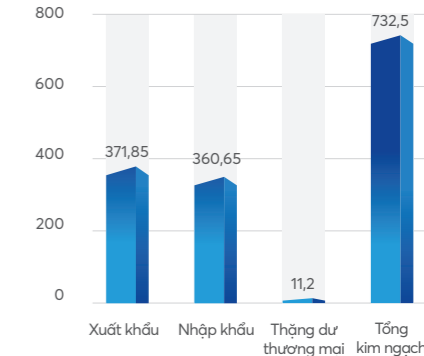
Cơ cấu kinh tế 2022 (%)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



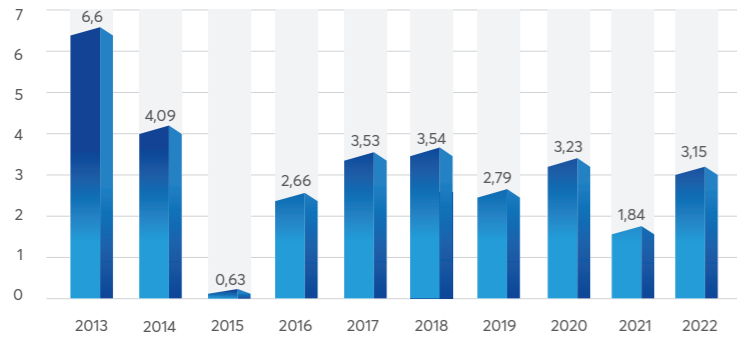
Thương mại 2022 (tỷ USD)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



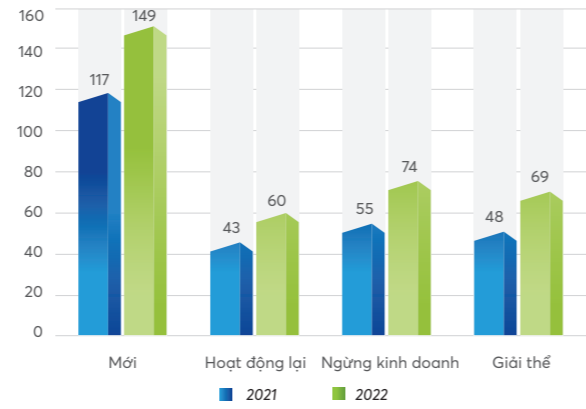
Chỉ số giá tiêu dùng (%)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



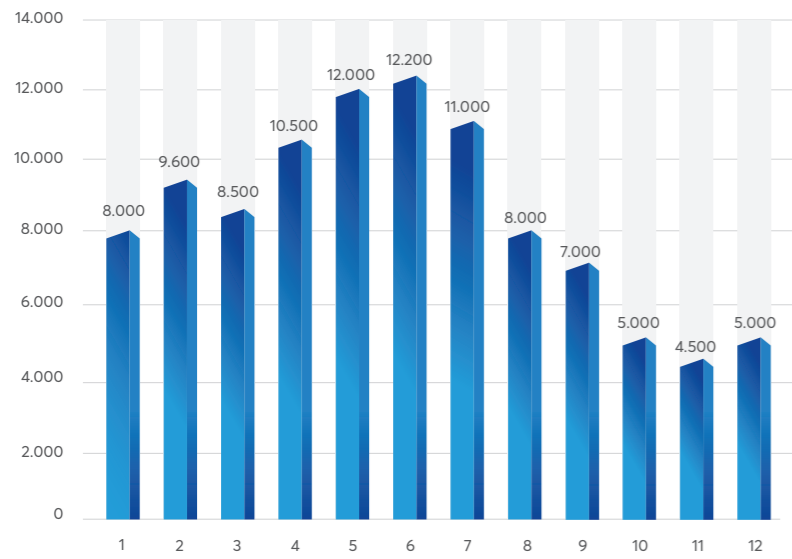
Tình hình hoạt động doanh nghiệp 2022 (nghìn)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



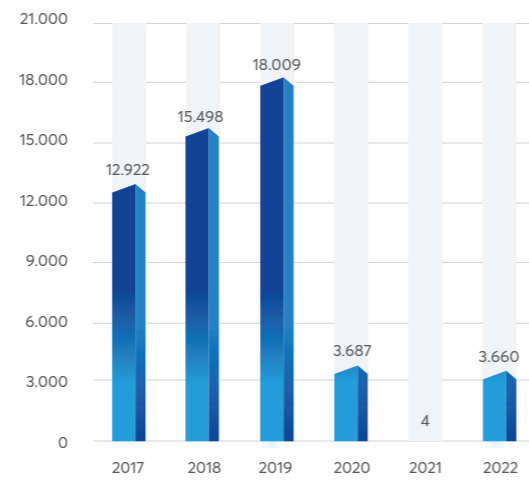
Lượng khách nội địa theo tháng 2022 (nghìn lượt)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Lượng khách du lịch quốc tế hàng năm (nghìn lượt)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Sự kiện Lễ khai mạc Năm Du lịch quốc gia 2023 - Bình Thuận "Hội tụ xanh" tại quảng trường Miami Bikini Beach - NovaWorld Phan Thiết



Công viên nước Tropicana Park tại NovaWorld Hồ Tràm (Bà Rịa - Vũng Tàu)

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2022 VÀ MỘT SỐ DỰ BÁO 2023

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM 2022

Khu Đông tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung căn hộ mới trong năm 2022, chiếm 81,4% nguồn cung nhờ vào động lực cải thiện về mặt hạ tầng hiện hữu và tương lai.

Theo đơn vị tư vấn Cushman & Wakefield, tổng nguồn cung căn hộ mới tại TP.HCM cho năm 2022 đạt khoảng 17.028 căn, tăng 87% so với năm 2021; trong đó loại hình trung cấp (có mức giá từ USD 1.500 – USD 3.000/m²) chiếm chủ yếu. Nhìn chung, thị trường có sự phục hồi nhẹ sau khoảng thời gian tạm dừng năm 2021 do ảnh hưởng của đại dịch.

Giá bán sơ cấp trung bình khoảng USD 3.400/m². Mức tiêu thụ sản phẩm căn hộ mới cho năm 2022 đạt gần 60%. Việc kiểm soát tín dụng vào lĩnh vực BĐS và vướng mắc pháp lý đã tạo áp lực lên thị trường. Do đó, Nhà đầu tư đều có xu hướng chờ xem chính sách mới của năm 2023 trước khi đưa quyết định.

Đối với các thị trường nhà ở thấp tầng, trong năm 2022, nguồn cung mới đạt 1.200 căn, tăng 12% theo năm do thị trường phục hồi so với năm 2021 trầm lắng bởi Covid-19. Trong khi đó, lượng căn bán giảm 3% do tâm lý thị trường chững lại và người mua do dự trong bối cảnh bất định.

Tương tự như loại hình căn hộ ở, khu Đông vẫn dẫn dắt thị trường với tổng nguồn cung thấp tầng là khoảng 14.000 căn; tiếp theo là khu Nam với khoảng 4.900 căn, khu Bắc là khoảng 3.800 căn, cuối cùng là khu Tây chỉ với 2.600 căn.

Giá bán sơ cấp cho loại hình nhà ở thấp tầng khoảng USD 12.270/m², giảm 0,2% theo quý nhưng lại tăng 110% so với năm 2021 vì nguồn cung chủ yếu đến từ phân khúc cao cấp ở các vị trí đắc địa.

(Nguồn: Cushman & Wakefield Việt Nam)

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM 2023

Theo như đơn vị tư vấn Cushman & Wakefield, nguồn cung căn hộ TP.HCM dự kiến kể từ năm 2023 trở đi đạt khoảng 171.000 căn.

Trong năm 2023, do quỹ đất các dự án nhà ở thấp tầng phát triển hạn chế, dẫn đến khó khăn trong việc huy động nguồn vốn, nguồn cung mới dự kiến sẽ thấp hơn 900 căn, giảm 27% so với năm 2022.

Các yếu tố sức khỏe và môi trường bắt đầu được chú trọng trong thiết kế ý tưởng dự án và căn hộ với nhiều không gian xanh, mặt thoáng cùng công nghệ hiện đại giúp nâng cao tiêu chuẩn môi trường sống.

Xu hướng cho loại hình nhà ở thấp tầng bao gồm tiện ích độc đáo, ý tưởng thiết kế mới và hướng tới phong cách sống chất lượng.

Nguồn cung căn hộ TP.HCM dự kiến kể từ năm 2023 trở đi đạt khoảng

171.000 CĂN

Nguồn cung nhà ở thấp tầng trong năm 2023 dự kiến thấp hơn

900 CĂN

Phân khúc nhà ở thấp tầng

↓ -27% so với 2022



Phân khu The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

THỊ TRƯỜNG BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 2022

Đối với loại hình biệt thự nghỉ dưỡng, nguồn cung thị trường có sự phục hồi so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng mới khoảng 4.795 căn, tăng 20% so với năm 2021. Tuy nhiên, việc tăng cường kiểm soát tín dụng và trái phiếu khiến nguồn cung sụt giảm đáng kể trong giai đoạn 06 tháng cuối năm. Miền Trung chiếm tỷ trọng nhiều trong tổng nguồn cung mới, khoảng 41%; tiếp theo là miền Bắc với 32%, cuối cùng là miền Nam chỉ với 27%. Những khu vực phát triển mạnh về biệt thự nghỉ dưỡng như Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu tiếp tục là khu vực đóng góp tỷ trọng khá lớn, chiếm hơn 50% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ của cả nước.

Tỷ lệ tiêu thụ cho biệt thự nghỉ dưỡng đạt khoảng 65%, tương ứng với 3.124 căn biệt thự, tăng 9% so với cùng kỳ năm ngoái. Mặt bằng giá bán sơ cấp cho loại hình biệt thự nghỉ dưỡng cũng tăng cao, trung bình từ 16% - 19% so với năm 2021.

Tổng nguồn cung mới của loại hình nhà phố/ shophouse khu nghỉ dưỡng đến từ 27 dự án (10 dự án mới và 17 giai đoạn mở bán tiếp), tương đương khoảng 7.647 căn, tăng 34% so với cùng kỳ năm ngoái. Tương tự như loại hình biệt thự nghỉ dưỡng, nguồn cung 6 tháng cuối năm bị sụt giảm đáng kể do việc siết tín dụng và kiểm soát các kênh huy động vốn. Miền Trung tiếp tục giữ vững vị trí dẫn đầu - chiếm 48% tổng nguồn cung và 46% tỷ lệ tiêu thụ cả nước. Thị trường cũng đón nhận nguồn cung mới đến từ khu vực Tây Nguyên sau nhiều năm khan hiếm nguồn cung.

Tỷ lệ tiêu thụ nhà phố/ shophouse khu nghỉ dưỡng khoảng 69%, tương đương với 5.296 căn, tăng 6% so với năm 2021. Mức giá bán sơ cấp tăng cao từ 25% - 30% so với cùng kỳ kèm theo các chính sách cam kết mua lại, thuê lại, hỗ trợ lãi suất... Phân khúc shophouse nghỉ dưỡng vẫn là điểm sáng thu hút tốt sự quan tâm của thị trường so với các phân khúc khác trong loại hình BĐS Du lịch nghỉ dưỡng.

Trong năm 2022, nguồn cung mới của loại hình condotel tới từ 20 dự án; trong đó 09 dự án mở mới và 11 giai đoạn mở bán tiếp theo. Mặc dù tổng nguồn cung mới đã ghi nhận sự phục hồi so với cùng kỳ, tuy nhiên mức tăng này vẫn còn khá thấp so với giai đoạn hoàng kim của thị trường condotel. Số lượng nguồn cung mở mới cho năm 2022 khoảng 4.357 căn, tăng 14% so với cùng kỳ năm ngoái. Khác với loại hình biệt thự hay shophouse khu nghỉ dưỡng, miền Nam lại chiếm tỷ trọng nguồn cung nhiều hơn cả, khoảng 43%; tiếp theo là miền Trung với 37%, cuối cùng là miền Bắc chỉ 20% tổng nguồn cung mới. Nguồn cung tập trung cục bộ vào tại một số khu vực nhất định bao gồm Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Định, Quảng Ninh và Quảng Nam.

Tỷ lệ tiêu thụ cho loại hình condotel đạt 65%, tương ứng với 2.849 căn, tăng 28% so với năm 2021. Mức giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì ở mức cao trước áp lực chi phí đầu vào tăng cao, mức tăng ghi nhận từ 12% - 20% so với cùng kỳ năm ngoái.



Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng mới khoảng

4.795 CĂN
↑ 20% so với 2021

Tỷ lệ tiêu thụ cho biệt thự nghỉ dưỡng

3.124 CĂN
↑ 9% so với 2021

Tổng nguồn cung mới của loại hình nhà phố/ shophouse khu nghỉ dưỡng

7.647 CĂN
↑ 34% so với 2021

Tỷ lệ tiêu thụ nhà phố/ shophouse khu nghỉ dưỡng

5.296 CĂN
↑ 6% so với 2021

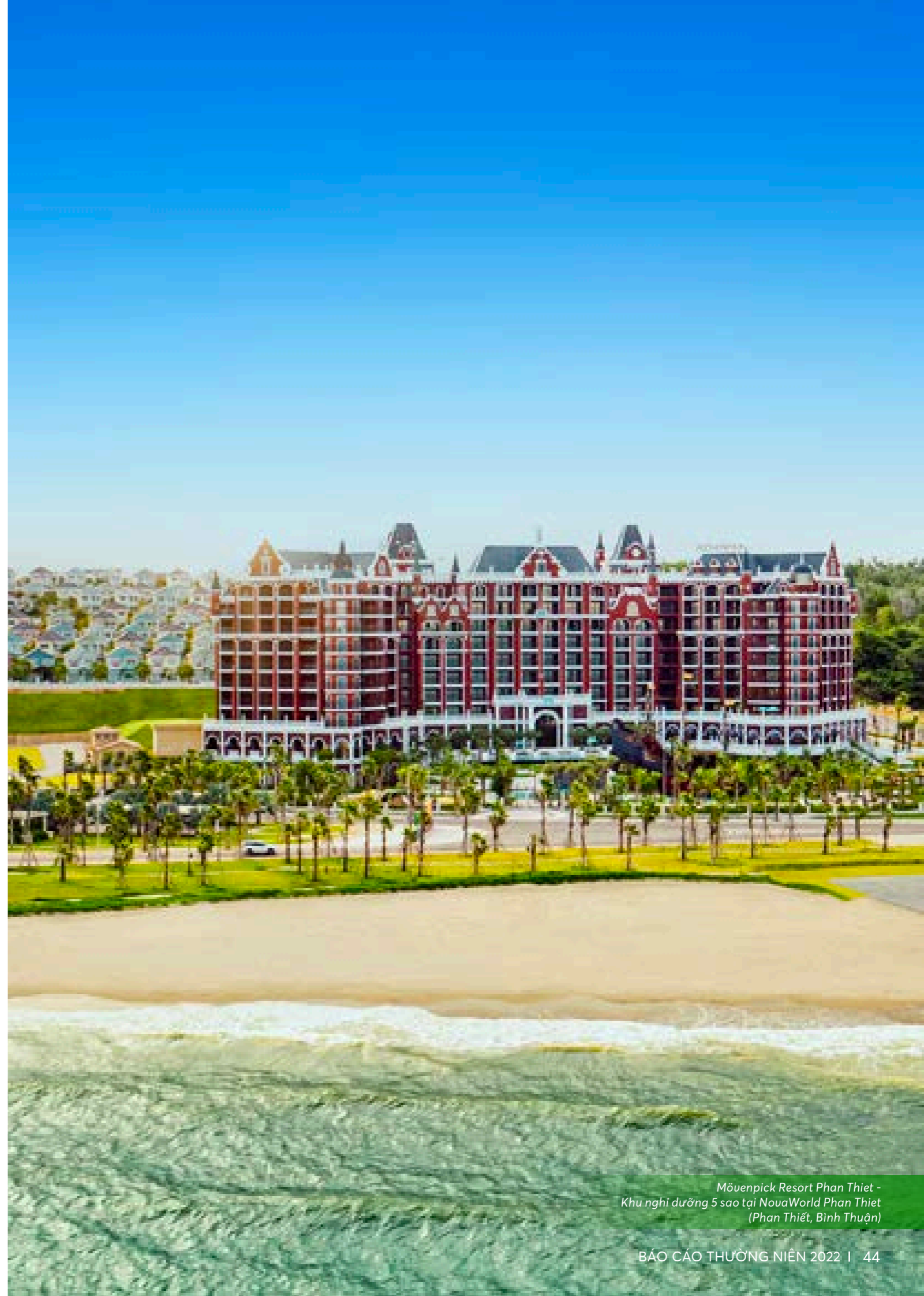
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 2023

Nguồn cung mới năm sau cho tất cả các phân khúc từ biệt thự, shophouse khu nghỉ dưỡng tới condotel đều dự kiến giảm mạnh, chủ yếu tới từ các dự án mở bán giai đoạn tiếp theo.

Mặt bằng giá sơ cấp có thể sẽ được duy trì ở mức ổn định, khó có biến động mạnh như năm 2022. Các chính sách bán hàng bao gồm chiết khấu, giảm giá tập trung ở phương thức thanh toán nhanh bằng vốn tự có sẽ được áp dụng rộng rãi vào năm 2023.

Mô hình khu nghỉ dưỡng phức hợp tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của Khách hàng.

(Nguồn: DKRA Việt Nam)



Mövenpick Resort Phan Thiet - Khu nghỉ dưỡng 5 sao tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

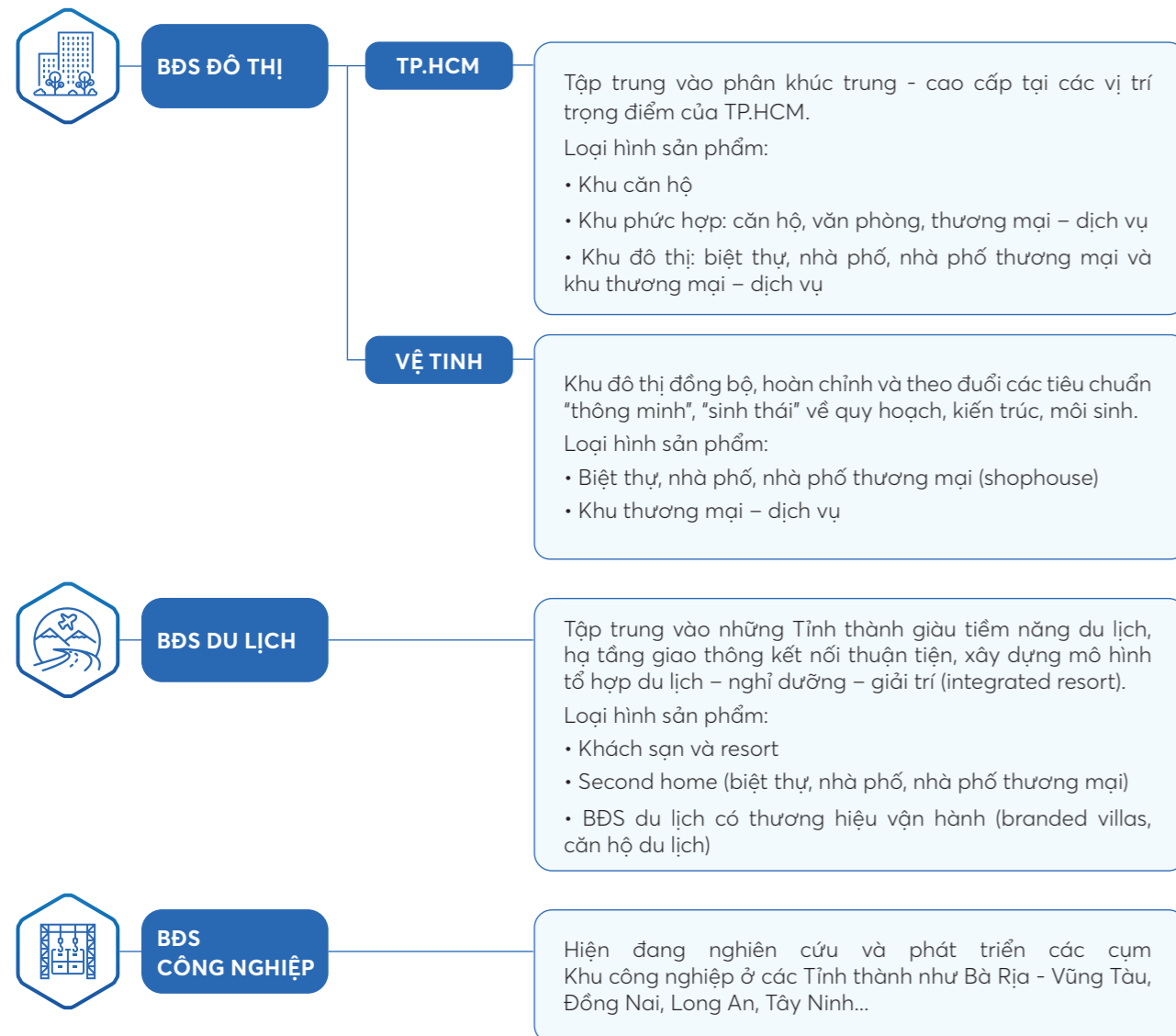
Trong năm 2023, Công ty sẽ luôn kiên định để đạt được các mục tiêu đặt ra dựa trên những kế hoạch thực tế và Quản trị Rủi ro chặt chẽ, cân đối giữa ngắn hạn và dài hạn.

TẬP TRUNG TÁI CẤU TRÚC TOÀN DIỆN

Thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu tổ chức, tập trung thiết lập lại nền tảng cấu trúc quản trị công ty, tài chính doanh nghiệp, hệ thống, quy trình hoạt động, phân tầng trách nhiệm, con người phù hợp với mục tiêu kế hoạch kinh doanh 2023 – 2025; tinh gọn, cắt giảm các chuỗi hoạt động, vận hành, kinh doanh chưa cần thiết trong giai đoạn hiện tại và những hoạt động đầu tư không mang lại giá trị gia tăng cho Khách hàng và Nhà đầu tư; trên hết là tập trung vào kinh doanh cốt lõi là đầu tư và phát triển bất động sản.

PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Novaland tập trung phát triển đồng bộ ba mảng sản phẩm: BĐS Đô thị, BĐS Du lịch và BĐS Công nghiệp.



- Công ty chủ động và linh hoạt điều chỉnh kế hoạch kinh doanh theo tình hình thị trường, đưa ra các dòng sản phẩm với gói tài chính phù hợp, đáp ứng đúng nhu cầu đa dạng của Khách hàng.
- Hiện tại, Novaland tiếp tục triển khai xây dựng các Dự án quy mô lớn như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, các Dự án trung tâm TP.HCM... và bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho Khách hàng theo kế hoạch và phương án được tính toán phù hợp với bối cảnh và thời điểm. Đây là các Đô thị kinh tế hoàn chỉnh về tiện ích, kết nối thuận tiện với hệ thống hạ tầng giao thông quốc gia, khi hoàn thành sẽ góp phần phát triển kinh tế, xã hội của địa phương. Đồng thời, Công ty cũng nỗ lực phối hợp cùng địa phương để đẩy nhanh công tác tháo gỡ pháp lý dự án trong thời gian sớm nhất.
- Hưởng ứng mục tiêu thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp do Thủ tướng Chính phủ chủ trì, Novaland xác định nhiệm vụ phát triển xây dựng 200.000 đơn vị ở cũng là một trong những mục tiêu dài hạn mà Tập đoàn sẽ theo đuổi để góp phần nỗ lực cùng Chính phủ trong chương trình giải quyết nhà ở xã hội, nhà ở người lao động.
- Tiếp tục đa dạng hóa và tiêu chuẩn hóa sản phẩm bất động sản để đáp ứng nhu cầu của thị trường cũng như thị hiếu của khách hàng. Công tác M&A quỹ đất sẽ được nghiên cứu và phân tích khoa học hơn với mục tiêu tạo dòng thu ổn định trong tương lai, trên hết là tập trung khai thác hết quỹ đất hiện có ở trung tâm TP.HCM và các khu vực vệ tinh, mở rộng thêm về phía đồng bằng sông Cửu Long, các tỉnh duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên.

NGHIÊN CỨU ỨNG DỤNG KINH TẾ TUẦN HOÀN

Tiếp tục nghiên cứu, tập trung phát triển các sản phẩm thiết kế mở rộng theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

Thúc đẩy các giải pháp công nghệ mới đưa vào ứng dụng trong dịch vụ, từ đó tối ưu chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động. Cụ thể, Công ty tập trung nghiên cứu, ứng dụng và thực thi các giải pháp hiệu quả nhằm đóng góp vào mục tiêu chung "Net Zero"; ứng dụng, triển khai thí điểm mô hình kinh tế tuần hoàn tại các Dự án tiêu biểu thông qua việc giảm thiểu sử dụng điện năng từ các nguồn năng lượng để gây ô nhiễm và tăng cường sử dụng điện năng từ các nguồn năng lượng thân thiện với môi trường như năng lượng mặt trời, năng lượng gió. Từ đó, giảm thiểu carbon trong quá trình xây dựng dự án và vận hành tòa nhà.

GIA TĂNG GIÁ TRỊ CHO KHÁCH HÀNG, CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

Thông qua việc phát triển các Dự án được quy hoạch thông minh, bài bản cùng hệ tiện ích đa dạng, hạ tầng hoàn chỉnh, các sản phẩm BĐS do Novaland phát triển chú trọng mục tiêu mang đến những giá trị, lợi ích thiết thực cho Khách hàng; song song đó kiến tạo những khu Đô thị kinh tế quy mô lớn, tạo hàng triệu việc làm, đào tạo nghề, phát triển dân trí cho lao động địa phương, đóng góp vào phát triển kinh tế - an sinh xã hội.



03 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Kênh chèo thuyền kayak tại Phân khu The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)



TỔNG QUAN VỀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẬP ĐOÀN

TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG QTCT TRONG NĂM 2022, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023.

1.1 Tổng quan hoạt động trong năm 2022

Quản trị Công ty ("QTCT") là hệ thống các chính sách, quy định và quy trình được xây dựng nhằm định hướng, điều hành và kiểm soát CT với mục tiêu bảo vệ, cân bằng quyền lợi của Cổ đông, Người lao động và Khách hàng; và đảm bảo sự phát triển an toàn, bền vững của CT. Hệ thống QTCT hiệu quả sẽ nâng cao uy tín và sự minh bạch của CT, giúp CT hoạt động đúng theo sứ mệnh, tầm nhìn của mình và đạt được những mục tiêu đã đề ra. Do đó, trong quá trình hoạt động và phát triển, CT luôn có sự rà soát, đánh giá, điều chỉnh và cập nhật kịp thời các quy định mới của pháp luật về QTCT nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ, hướng tới tăng cường hiệu quả hoạt động của các cơ quan quản lý.

Về cơ cấu tổ chức, CT hoạt động theo mô hình quản lý gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, TGD và có UBKT thuộc HĐQT. Theo đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của CT. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề quan trọng nhất trong hoạt động của CT như định hướng phát triển, sửa đổi Điều lệ, tăng hoặc giảm vốn điều lệ hay cơ cấu tổ chức của CT. HĐQT chịu trách nhiệm trước Cổ đông về hoạt động của CT, thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, xây dựng chiến lược và thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ. UBKT là cơ quan chuyên môn thuộc HĐQT, thực hiện chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và các Quy chế nội bộ khác của CT.

HĐQT có trách nhiệm triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, giám sát hoạt động kinh doanh của CT thông qua Ban TGD, các Tiểu ban hỗ trợ cho HĐQT và UBKT. Các Tiểu ban trực thuộc HĐQT bao gồm Tiểu ban CSPT, Tiểu ban Nhân sự và Tiểu ban Lương thưởng.

Trong năm 2022, CT có nhiều thay đổi về cơ cấu và số lượng Thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2021-2026. Để tập trung vào việc dẫn dắt và định hướng cho

toàn bộ NovaGroup, vào ngày 20/01/2022, ông Bùi Thành Nhơn đã trao quyền Chủ tịch HĐQT CT cho ông Bùi Xuân Huy cùng Ban TGD mới, gồm Tổng Giám đốc - ông Nguyễn Ngọc Huyền và 02 Phó Tổng Giám đốc - bà Dương Thị Thu Thủy và bà Võ Thị Cao Ly. Quý III năm 2022, CT tiến hành bầu thay thế 01 Thành viên độc lập HĐQT đã có Đơn từ nhiệm trước đó, bầu bổ sung 02 Thành viên HĐQT mới, nâng số lượng Thành viên HĐQT từ 06 lên 07 thành viên. Đến tháng 12 năm 2022, nhằm thực hiện chủ trương tái cấu trúc Tập đoàn, CT tiếp tục điều chỉnh cơ cấu HĐQT, đồng thời thông qua Đơn từ nhiệm của 03 thành viên và tiến hành bầu cử 01 thành viên. Sau khi thay đổi, HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 gồm có 05 thành viên, trong đó số lượng Thành viên độc lập HĐQT là 02 thành viên, cao hơn tỷ lệ yêu cầu theo quy định của pháp luật đối với CTNY theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, góp phần đảm bảo tính khách quan, công bằng, ngăn ngừa các xung đột lợi ích và đảm bảo quyền lợi của Cổ đông đối với các quyết định của HĐQT.

Duy trì sự đa dạng trong cơ cấu HĐQT cũng góp phần mang lại góc nhìn đa chiều trong các vấn đề, nâng cao chất lượng ra quyết định của HĐQT. Do đó, các tiêu chí về chuyên môn, kinh nghiệm và các yêu cầu khác của pháp luật đối với Thành viên HĐQT được CT chú trọng thực hiện khi tiến hành thay đổi, bổ nhiệm mới Thành viên HĐQT.

Nhằm đảm bảo tính độc lập và giám sát đối với hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT và UBKT, HĐQT đã bổ nhiệm các Thành viên độc lập HĐQT tham gia UBKT và giữ vị trí đứng đầu các Tiểu ban quan trọng như Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng.

Novaland duy trì 02 vị trí Người phụ trách QTCT để hỗ trợ HĐQT trong việc thực thi hiệu quả vai trò và trách nhiệm của mình trong các hoạt động như chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các Nghị quyết HĐQT phù hợp với quy định pháp luật, hỗ trợ Thành viên HĐQT trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.



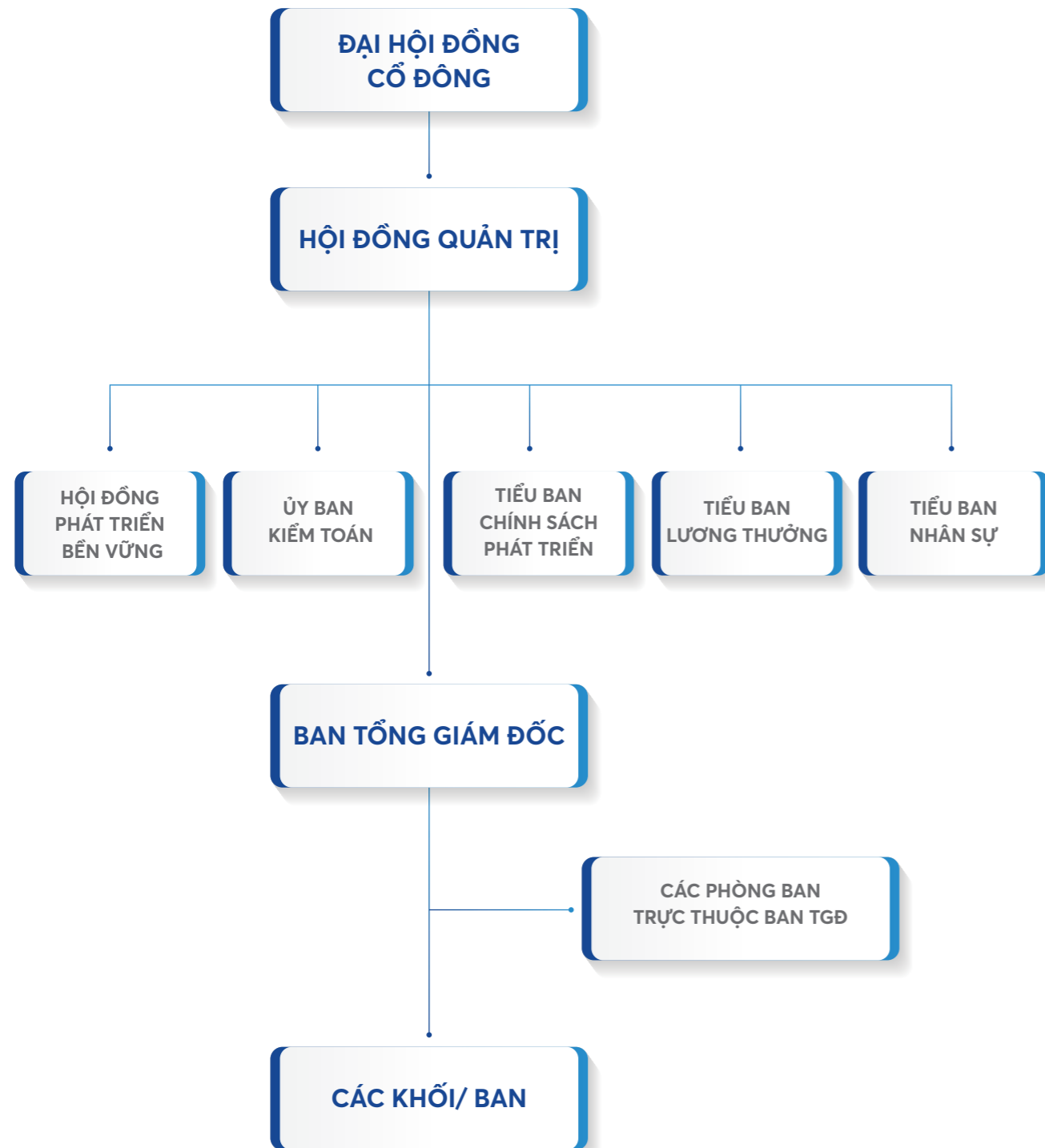
Cụm công trình nhà ở của Novaland dọc đường Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM

1.2 Định hướng hoạt động trong năm 2023

Trong năm 2023, định hướng QTCT được Novaland chú trọng ở các nội dung như:

- Tiếp tục thực hiện để án tái cấu trúc theo định hướng "Hội đồng Quản trị chuyên trách hoạt động độc lập với Ban Điều hành theo hướng chuyên nghiệp và chuẩn mực quốc tế";
- Tiếp tục duy trì một bộ máy quản lý điều hành khách quan, chuyên nghiệp, hiệu quả: HĐQT tiếp tục hoạt động vì quyền lợi tối cao của các Cổ đông; tôn trọng và bảo vệ quyền và lợi ích của Cổ đông cũng như những người có liên quan; không ngừng kiện toàn đội ngũ bằng việc nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của các Thành viên HĐQT và các cấp quản lý;
- Trong năm 2023, HĐQT sẽ tiếp tục đưa ra các định hướng chuyển đổi và PTBV, đảm bảo tiếp tục triển khai chiến lược phát triển dài hạn đã đề ra. Đồng thời, tiến hành tái cấu trúc và rà soát lại hoạt động kinh doanh của Novaland, tập trung vào kinh doanh cốt lõi là đầu tư, phát triển BĐS để tạo ra các sản phẩm phù hợp với thị trường, nhằm tối ưu hóa lợi nhuận cho Khách hàng;
- Nằm trong tiến trình tái cấu trúc toàn bộ Tập đoàn, ông Bùi Thành Nhơn trở lại với cương vị Chủ tịch HĐQT, tiếp tục dẫn dắt Novaland đối mặt với khó khăn và thách thức;
- Rà soát, hoàn thiện các Quy chế, Quy trình hoạt động của HĐQT đã ban hành;
- Siết chặt hệ thống KSNB và khung QLRR một cách hiệu quả để đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh, phát triển doanh nghiệp đều theo đúng định hướng, kế hoạch, quy chế và văn hóa doanh nghiệp;
- Minh bạch và kịp thời trong các hoạt động CBTT: Cùng cố và hoàn thiện các hoạt động CBTT đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước.

SƠ ĐỒ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



PGA Ocean thuộc cụm sân golf 36 hố PGA NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận) sẵn sàng cho các giải đấu lớn

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (*)



BÙI THÀNH NHƠN
Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Chủ tịch HĐQT: 10/10/2007.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT: 20/01/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 19/04/2022.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Nông nghiệp.

Tốt nghiệp Executive MBA, HSB-TUCK, ĐH Dartmouth, Hoa Kỳ.

Quá trình công tác:

1992 - 2007
Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Thương mại Thành Nhơn.

2007 - 01/2022
Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 04/2022
Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

CTCP Diamond Properties, CTCP NovaGroup, CTCP Đầu tư Phát triển NSQ, CTCP Nova Holding.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

96.765.729 cổ phần, chiếm 4,96%.



BÙI XUÂN HUY
TGD, Chủ tịch HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 01/12/2015.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 11/05/2017.

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 08/09/2017.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh TGD và ngày đầu tiên được bầu làm Chủ tịch HĐQT: 20/01/2022.

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng và Quản lý Công nghiệp, ĐH Bách khoa TP.HCM.

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh Quốc tế (DAS/EMBA), ĐH Northwestern Thụy Sĩ liên kết với FSB.

Quá trình công tác:

2000 - 2007
Giám đốc Xây dựng, Giám đốc Khối Quản lý Dự án, CT Tư vấn HBP.

2007 - 2012
Giám đốc Quản lý Dự án, CT Meinhardt Việt Nam.

2012 - 2015
Giám đốc Khối Phát triển Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2015 - 05/2017
Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

05/2017 - 09/2017
Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2017 - 01/2022
Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 12/2022
Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Triển khai thực hiện các nhiệm vụ tại Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban CSPT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

72.598.434 cổ phần, chiếm 3,72%.



HOÀNG THU CHÂU
Phó TGD, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 03/12/2012.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 11/11/2016.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Phó TGD: 20/01/2022.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kế toán.

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (DAS/EMBA), ĐH Northwestern Thụy Sĩ liên kết với FSB.

Quá trình công tác:

2003 - 2010
KTT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2010 - 2012
KTT, CTCP Đầu tư No Va.

2012 - 11/2016
Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

11/2016 - 01/2022
Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 12/2022
Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT và các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

CTCP Tập đoàn Nova Service, CTCP NovaGroup, CTCP Nova S Food, CTCP Mekong Smart City, CTCP Tổng CT Nova Finance.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

TGD, CTCP NovaGroup.

TGD, CTCP Nova Holding.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

6.342.869 cổ phần, chiếm 0,33%.



PHẠM TIẾN VĂN
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 26/04/2019.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân, ĐH Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.

Quá trình công tác:

2004 - 2010
Vụ trưởng, Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc.

2010 - 2013
Cố vấn, Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit.

2010 - 2015
Cố vấn, CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc.

2010 - 2017
Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam.

2010 đến nay
Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Viet Nam Golf Magazine.

2013 - 2017
Cố vấn, Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc.

2018 - 2019
Cố vấn, Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc.

04/2019 đến nay
Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT, UBKT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

0%.



LÊ QUỐC HÙNG
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 05/06/2020.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên độc lập HĐQT: 03/08/2022.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Ngoại giao và Quan hệ quốc tế.

Quá trình công tác:

07/1994 - 12/2000
Phó Giám đốc, Sở Ngoại vụ TP.HCM.

01/2001 - 01/2008
Giám đốc, Sở Ngoại vụ TP.HCM; Thành ủy viên khóa VIII, Ban Chấp hành Đảng bộ TP.HCM nhiệm kỳ 2005-2010.

01/2008 - 05/2011
Tổng Lãnh sự Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ.

2013 - 2016
Chủ tịch, Hội hữu nghị Việt - Pháp TP.HCM.

09/2014 - 12/2015
Cố vấn, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

06/2020 - 08/2022
Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

0%.



NGUYỄN MỸ HẠNH
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 21/10/2020.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản lý công.

Quá trình công tác:

09/1998 - 04/2019

Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro, CT TNHH PwC Việt Nam.

01/2017 - 02/2019

Giám đốc Điều hành, CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam.

04/2019 - 07/2020

Trưởng nhóm quản lý rủi ro và bảo hiểm, Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc.

10/2020 đến nay

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của UBKT, Tiểu ban Nhân sự và Tiểu ban Lương thưởng.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

0%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2022.



NGUYỄN NGỌC HUYỀN
Phó TGD, TGD, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 11/10/2021.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Phó TGD và ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 20/01/2022.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 09/09/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 28/12/2022.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Kỹ thuật - Quản lý Dự án và Xây dựng.

Kỹ sư Xây dựng Cầu đường.

Quá trình công tác:

05/2004 - 08/2004

Kỹ sư, Tổng CT Tư vấn Thiết kế Giao thông - Vận tải - CTCP.

08/2004 - 07/2010

Kỹ sư trưởng, CT Obayashi Việt Nam.

07/2010 - 03/2011

Chỉ huy trưởng, CT TNHH Xây dựng Tuấn Lê.

03/2011 - 06/2011

Giám đốc Điều hành Dự án, CTCP Xây dựng và Thương mại Sao Mai.

06/2011 - 11/2020

Giám đốc Điều hành Liên khối Dự án, CTCP Đầu tư Nam Long; TGD các CT liên doanh với các nhà phát triển BĐS Nhật Bản.

01/2021 - 10/2021

Giám đốc Điều hành Dự án Đô thị, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

10/2021 - 01/2022

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 09/2022

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2022 - 12/2022

Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2022

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược kiêm điều hành, triển khai thực hiện chiến lược của ĐHCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Thành viên HĐQT, CTCP Mekong Smart City.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

22.010 cổ phần, chiếm 0,001%.

(* Thông tin tại thời điểm 31/12/2022.



NGUYỄN ĐỨC DŨNG
Giám đốc Tài chính, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Giám đốc Tài chính: 15/12/2021.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 09/09/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 30/12/2022.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Quản trị Kinh doanh, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

08/2007 - 10/2012

Giám đốc Quan hệ Khách hàng, Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Standard Chartered Việt Nam.

10/2012 - 10/2015

Giám đốc Quan hệ Khách hàng Doanh nghiệp lớn, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

10/2015 - 08/2018

Phó Giám đốc Trung tâm Khách hàng Doanh nghiệp lớn Miền Nam, Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

08/2018 - 08/2021

Giám đốc Tài chính Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

08/2021 - 12/2021

Phó Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2021 - 09/2022

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2022 - 12/2022

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2022 đến nay

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Triển khai thực hiện chiến lược của ĐHCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

13.090 cổ phần, chiếm 0,0007%.



JEFFREY DAVID PERLMAN
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 09/09/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên độc lập HĐQT: 30/11/2022.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Quản trị Kinh doanh, Trường Kinh doanh Ross, ĐH Michigan, Hoa Kỳ.

Quá trình công tác:

2005 - 2006

Chuyên viên Đầu tư BDS Credit Suisse.

2006 - 2008

Chuyên viên, CT TNHH Warburg Pincus, New York, Hoa Kỳ.

2008 - 2011

Làm việc tại CT TNHH Warburg Pincus, New York, Hoa Kỳ.

2012 - 2014

Làm việc tại CT TNHH Warburg Pincus, New York, Hoa Kỳ.

2015 - 2016

Giám đốc Điều hành, Warburg Pincus Hong Kong.

2016 đến nay

Giám đốc Điều hành, Trưởng bộ phận BĐS Đông Nam Á và Châu Á - Thái Bình Dương, Warburg Pincus Singapore.

09/2022 - 30/11/2022

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Giám đốc, CT TNHH Achilles Systems.

Giám đốc, CTCP BW Industrial Development.

Giám đốc, CT TNHH Cubic City Service Apartment Group Holdings (còn được gọi là Mofang Apartments, tiền thân là CT TNHH Cubic City (Trung Quốc) Service Apartment Group Holdings).

Giám đốc, CT TNHH Circles Asia Cayman.

Giám đốc, CT TNHH ESR Cayman.

Giám đốc, CT TNHH Lodgis Investments (trở thành CT mẹ của CT TNHH Lodgis Hospitality Holdings kể từ ngày 08/03/2019).

Giám đốc, CT TNHH Nova Property Investment.

Giám đốc, CTCP Online Mobile Services.

Giám đốc, PT Nirvana Wastu Pratama.

Giám đốc, CT TNHH Princeton Digital Group.

Giám đốc, CT TNHH Staurolite Gem Holdings.

Giám đốc, CT TNHH Trax Technology Solutions.

Giám đốc, CT TNHH Weave Co-Living Cayman.

Giám đốc, CT TNHH Warburg Pincus Singapore.

Giám đốc, CT TNHH WPSG Master Holdings.

Giám đốc, CT TNHH WOH Logistics Management.

Giám đốc, CT TNHH Aseana Insurance Holdings Investments.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

0%.



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (*)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI XUÂN HUY
TGD, Chủ tịch HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 01/12/2015.
Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 11/05/2017.
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 08/09/2017.
Ngày thôi đảm nhiệm chức danh TGD và ngày đầu tiên được bầu làm Chủ tịch HĐQT: 20/01/2022.

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng và Quản lý Công nghiệp, ĐH Bách khoa TP.HCM.

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), ĐH Northwestern Thụy Sĩ liên kết với FSB.

Quá trình công tác:

2000 - 2007

Giám đốc Xây dựng, Giám đốc Khối Quản lý Dự án, CT Tư vấn HBP.

2007 - 2012

Giám đốc Quản lý Dự án, CT Meinhardt Việt Nam.

2012 - 2015

Giám đốc Khối Phát triển Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2015 - 05/2017

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

05/2017 - 09/2017

Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2017 - 01/2022

Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 12/2022

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Triển khai thực hiện các nhiệm vụ tại Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban CSPT.

Thành viên HĐQT tại CT khác

(trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

72.598.434 cổ phần, chiếm 3,72%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2022.



NGUYỄN NGỌC HUYỀN
Phó TGD, TGD, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 11/10/2021.
Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Phó TGD và ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 20/01/2022.
Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 09/09/2022.
Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 28/12/2022.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Kỹ thuật - Quản lý Dự án và Xây dựng.

Kỹ sư Xây dựng Cầu đường.

Quá trình công tác:

05/2004 - 08/2004

Kỹ sư, Tổng CT Tư vấn Thiết kế Giao thông - Vận tải - CTCP.

08/2004 - 07/2010

Kỹ sư trưởng, CT Obayashi Việt Nam.

07/2010 - 03/2011

Chỉ huy trưởng, CT TNHH Xây dựng Tuấn Lê.

03/2011 - 06/2011

Giám đốc Điều hành Dự án, CTCP Xây dựng và Thương mại Sao Mai.

06/2011 - 11/2020

Giám đốc Điều hành Liên khối Dự án, CTCP Đầu tư Nam Long; TGD các CT liên doanh với các nhà phát triển BĐS Nhật Bản.

01/2021 - 10/2021

Giám đốc Điều hành Dự án Đô thị, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

10/2021 - 01/2022

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 09/2022

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2022 - 12/2022

Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2022

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược kiêm điều hành, triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Thành viên HĐQT, CTCP Mekong Smart City.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

22.010 cổ phần, chiếm 0,001%.



HOÀNG THU CHÂU
Phó TGD, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 03/12/2012.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 11/11/2016.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Phó TGD: 20/01/2022.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kế toán.

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (DAS/EMBA), ĐH Northwestern Thụy Sĩ liên kết với FSB.

Quá trình công tác:

2003 - 2010

KTT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2010 - 2012

KTT, CTCP Đầu tư No Va.

2012 - 11/2016

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

11/2016 - 01/2022

Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 12/2022

Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT và các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

CTCP Tập đoàn Nova Service, CTCP NovaGroup, CTCP Nova S Food, CTCP Mekong Smart City, CTCP Tổng CT Nova Finance.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

TGD, CTCP NovaGroup.

TGD, CTCP Nova Holding.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

6.342.869 cổ phần, chiếm 0,33%.



VÕ THỊ CAO LY
Phó TGD

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 20/01/2022.

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư ngành Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp, ĐH Kiến trúc TP.HCM.

Cử nhân ngành Kinh tế BĐS, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

10/2015 - 2018

Quản lý Dự án vùng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2018 - 2020

Phó Giám đốc Khối Điều hành Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

06/2020 - 2021

Giám đốc Khối Điều hành Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 12/2022

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

665.093 cổ phần, chiếm 0,03%.



DƯƠNG THỊ THU THỦY
Phó TGD

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 20/01/2022.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Quản trị Kinh doanh, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

2013 - 2016

Giám đốc Kinh doanh, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2016 - 2017

Quyển Giám đốc Khối Thương mại, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2017 - 2021

Giám đốc Khối Thương mại, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 12/2022

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

21.631 cổ phần, chiếm 0,001%.

CÁC CHỨC DANH ĐIỀU HÀNH KHÁC



NGUYỄN ĐỨC DŨNG

Giám đốc Tài chính, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Giám đốc Tài chính: 15/12/2021.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 09/09/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 30/12/2022.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Quản trị Kinh doanh, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

08/2007 - 10/2012

Giám đốc Quan hệ Khách hàng, Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Standard Chartered Việt Nam.

10/2012 - 10/2015

Giám đốc Quan hệ Khách hàng Doanh nghiệp lớn, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

10/2015 - 08/2018

Phó Giám đốc Trung tâm Khách hàng Doanh nghiệp lớn Miền Nam, Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

08/2018 - 08/2021

Giám đốc Tài chính Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

08/2021 - 12/2021

Phó Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2021 - 09/2022

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2022 - 12/2022

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2022 đến nay

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Triển khai thực hiện chiến lược của ĐHCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

13.090 cổ phần, chiếm 0,0007%.

(* Thông tin tại thời điểm 31/12/2022.



HUỖNH MINH LÂM

Kế toán trưởng

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm KTT: 17/12/2020.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kế toán - Kiểm toán, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Tóm tắt quá trình công tác:

2011 - 2018

Trưởng phòng Kiểm toán, CT TNHH PwC Việt Nam.

2018 - 2019

Trưởng phòng Quản lý Dự án và Kiểm soát Tài chính, CT TNHH Thực phẩm Ấn Nam.

2019 - 2020

Trưởng phòng Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2020 đến nay

KTT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

606.250 cổ phần, chiếm 0,03%.



Cụm công trình nhà ở của Novaland dọc đường Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM

BÁO CÁO CỦA HĐQT TRONG NĂM 2022

(BAO GỒM CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CT TRONG NĂM 2022)

BÁO CÁO CỦA HĐQT TRONG NĂM 2022

1. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CT

Hoạt động trên thị trường BĐS

Năm 2022, tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam có những biến động khôn lường, từ chiến tranh, lạm phát, hậu quả dịch bệnh đến chính sách kiểm soát tín dụng đã ảnh hưởng rất lớn đến thị trường BĐS. Đối mặt với muôn vàn thách thức, các doanh nghiệp BĐS rơi vào tình trạng khó khăn về thanh khoản, trong đó Novaland không phải là ngoại lệ. Bên cạnh nỗ lực tái cơ cấu Tập đoàn từ cuối năm 2022, Novaland vẫn tiếp tục duy trì các hoạt động cốt lõi nhằm bàn giao các sản phẩm BĐS tại các Dự án trọng điểm đang phát triển theo từng giai đoạn cho người mua nhà:

- Tại NovaWorld Ho Tram - tổ hợp du lịch quy mô 1.000 héc-ta tại Bà Rịa - Vũng Tàu đã dần hình thành: Phân kỳ The Tropicana được đưa vào vận hành giai đoạn 01, phân kỳ Wonderland cùng bến du thuyền tại phân kỳ Hanaba Island cũng hoàn thiện và đi vào hoạt động tạo nên màu sắc riêng biệt trong bức tranh phát triển du lịch chung của địa phương;
- Tại Phan Thiết (Bình Thuận), Novaland phát triển Đô thị kinh tế du lịch NovaWorld Phan Thiet có quy mô 1.000 héc-ta, với tổng mức đầu tư gần 5 tỷ USD. Từ cuối quý II, phân khu Florida mang phong cách Mỹ nay đã hoàn thiện và bàn giao đến Khách hàng. Các biệt thự home wellness như Wow Compound, PGA Golf Villas... và các sản phẩm BĐS thương mại như boutique shoptel, shophouse cũng lần lượt bàn giao cho Khách hàng từ cuối năm;
- Tiên phong phát triển mô hình Đô thị vệ tinh, từ năm 2019, Novaland bắt đầu triển khai xây dựng Đô thị sinh thái thông minh Aqua City với quy mô gần 1.000 héc-ta tại Đồng Nai. Aqua City - khu đô thị sinh thái được quy hoạch bài bản với mảng xanh rộng lớn cùng hệ thống tiện ích hàng đầu khu vực, được đánh giá sánh tầm với các khu đô thị quy mô tại châu Âu, đã bàn giao đúng tiến độ các công trình nhà ở cho Khách hàng và đã đón các cư dân đầu tiên;
- Là một trong những dự án tiên phong của dòng sản phẩm smart officetel, Sunrise Riverside có thiết kế thông minh, tích hợp nhiều không gian để Khách hàng có thể làm việc, nghỉ ngơi ngay tại chỗ. Ngày 25/10/2022, Dự án đã chính thức cất nóc 02 tòa tháp G6 và E2 để chuẩn bị bước sang giai đoạn hoàn thiện;
- Bên cạnh các Đô thị vệ tinh và các Dự án Đô thị kinh tế du lịch quy mô lớn tại các địa phương, các Dự án nhà ở tại trung tâm TP.HCM cũng nằm trong kế hoạch phát triển của Tập đoàn.



Các sản phẩm tại NovaWorld Phan Thiet đã hoàn thiện và liên tục được bàn giao

Các hoạt động cộng đồng

Với chiến lược PTBV, trong năm 2022, Novaland triển khai mạnh mẽ nhiều hoạt động cộng đồng có tác động lâu dài trong các lĩnh vực về y tế, giáo dục, an sinh xã hội và phát triển cộng đồng tại nhiều tỉnh thành trên cả nước:

- Hiện thực hóa Chương trình "Cả nước chung tay vì người nghèo, không để ai bị bỏ lại phía sau" do Thủ tướng Chính phủ phát động, Novaland đã tiếp tục đóng góp 20 tỷ đồng đến Quỹ "Vì người nghèo" tỉnh Lâm Đồng và trao tặng kinh phí xây dựng hàng chục căn nhà tình nghĩa cho các hộ nghèo tỉnh Đồng Nai và Tiền Giang, góp phần thiết thực vào Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững;
- Hưởng ứng cuộc vận động của Ủy ban MTTQ Việt Nam TP.HCM, nhằm thể hiện sự quan tâm của Doanh nghiệp đến nơi tuyến đầu của đất nước, Novaland đã trao tặng 500 triệu đồng đóng góp vào Quỹ "Vì biển đảo quê hương - Vì tuyến đầu Tổ quốc";
- Novaland trao tặng học bổng đến học viên, nghiên cứu sinh đang theo học cao học và các sinh viên, học sinh đang theo học tại hệ thống các trường thuộc ĐH Quốc gia TP.HCM. Các suất học bổng này được trích từ số tiền 10 tỷ đồng mà Novaland đã trao tặng đến Quỹ phát triển ĐH Quốc gia TP.HCM giai đoạn 2019-2022;
- Thực hiện chuỗi hoạt động nhằm hiện thực hóa mục tiêu đã được ký kết giữa Novaland và Liên minh tái chế bao bì Việt Nam (PRO Việt Nam) trong việc phân loại và thu gom rác thải tái chế tại nguồn, khuyến khích ý thức sống xanh lan tỏa trong cộng đồng, Novaland đã tổ chức thành công các chương trình "Ngày hội sống xanh" tại TP.HCM. Bên cạnh đó, Novaland cùng UBND TP.Phan Thiết phối hợp tổ chức Lễ phát động và Chương trình hành động "Green Up Việt Nam", tiếp tục trồng mới nhiều cây xanh tại TP.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, góp phần mang lại diện mạo xanh - sạch - đẹp cho Đô thị biển;

Nhiều hoạt động cộng đồng khác, tham khảo tại Chương 05 - Phát triển bền vững.



20 TỶ ĐỒNG
đến Quỹ "Vì người nghèo"
tỉnh Lâm Đồng

15+ CĂN
nhà tình nghĩa

10 TỶ ĐỒNG
tài trợ ĐH Quốc gia
TP.HCM (2019-2022)

1.000+ NGƯỜI
tham dự "Ngày hội sống xanh"



Novaland đồng hành cùng Chương trình "Thành phố nghĩa tình - Kết nối yêu thương" lần thứ 21, năm 2022

Các giải thưởng, thành tích đạt được:

Trong năm 2022, Novaland đạt được những giải thưởng uy tín trong nhiều lĩnh vực như:

- Huân chương Lao động Hạng Nhì do Chủ tịch Nước trao tặng ghi nhận những nỗ lực đóng góp cho cộng đồng xã hội, đặc biệt là công tác tham gia phòng chống dịch Covid-19 tại TP.HCM cũng như các tỉnh thành khác;
- Giải thưởng "Nhà phát triển BĐS PTBV tốt nhất Việt Nam 2022 và Doanh nghiệp BĐS thực hiện trách nhiệm xã hội tốt nhất Việt Nam 2022" tại Lễ trao giải "Dot Property Vietnam Awards 2022" - giải thưởng BĐS uy tín hàng đầu Đông Nam Á nhằm tôn vinh các doanh nghiệp và dự án có nhiều đóng góp vào sự phát triển bền vững ngành;
- Giải thưởng "Top 10 Thương hiệu tăng trưởng ấn tượng 2022" tại Lễ vinh danh "Thương hiệu mạnh Việt Nam 2022". Đây là sự kiện thường niên do Tạp chí Kinh tế Việt Nam - VnEconomy - Vietnam Economic Times tổ chức, ghi nhận những thương hiệu uy tín, có hoạt động hiệu quả, cũng như đạt được nhiều thành tích ấn tượng trên hành trình phục hồi và phát triển sau đại dịch Covid-19;
- Đô thị sinh thái thông minh Aqua City do Novaland đầu tư và phát triển được bình chọn là "Dự án có hạ tầng công cộng tiêu biểu" tại Chương trình bình chọn "BDS tiêu biểu Việt Nam 2022" do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư tổ chức. Cũng tại sự kiện này, Novaland được xướng tên trong "Top 10 Nhà phát triển BĐS tiêu biểu". Đây là lần thứ 04 liên tiếp CT được Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư trao tặng giải thưởng này;
- Với những đóng góp tích cực cho cộng đồng cùng kế hoạch phát triển kinh doanh bền vững, Novaland được vinh danh tại Lễ công bố các sản phẩm đạt Thương hiệu Quốc gia Việt Nam 2022 do Hội đồng Thương hiệu Quốc gia và Bộ Công thương tổ chức và bình chọn;
- Giải thưởng "Top 50 Doanh nghiệp PTBV 2022" tại Chương trình bình chọn "Doanh nghiệp PTBV 2022".



HUÂN CHƯƠNG
LAO ĐỘNG
HẠNG NHÌ



NHÀ PHÁT TRIỂN BĐS
PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG 2022



TOP 10
NHÀ PHÁT TRIỂN BĐS
TIÊU BIỂU 2022



TOP 10
THƯƠNG HIỆU TĂNG TRƯỞNG
ẤN TƯỢNG 2022

2. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2023

Năm 2023, với chủ trương tái cấu trúc để đảm bảo ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trước những khó khăn và thách thức của thị trường, CT tập trung vào ngành nghề cốt lõi là "Đầu tư và Phát triển BĐS". Với các nguồn lực hiện có, Novaland tiếp tục nỗ lực triển khai các hoạt động bán hàng, thu xếp nguồn vốn, cắt giảm các khoản đầu tư chưa thật sự cần thiết để tối ưu chi phí, tập trung nguồn lực tối đa hoàn thiện các Dự án trọng điểm, bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho khách hàng, linh hoạt điều chỉnh kế hoạch triển khai xây dựng các phân khu dự án phù hợp với tình hình. Đồng thời, HĐQT sẽ triển khai các hoạt động tái cấu trúc nợ và triển khai kế hoạch phát hành mới cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi và các công cụ khác để tăng vốn cho hoạt động kinh doanh, tái cấu trúc tài chính, thanh toán các khoản nợ đến hạn của CT.

Bên cạnh đó, Tập đoàn tiếp tục thay đổi và tinh gọn bộ máy quản trị, điều hành theo lộ trình tái cấu trúc toàn diện. Theo đó, HĐQT và Ban Điều hành sẽ có sự phân quyền độc lập và tách bạch giữa hoạt động quản trị và hoạt động điều hành, đảm bảo từng cá nhân được giao quyền và trách nhiệm rõ ràng, từng bước xây dựng một "HĐQT chuyên trách hoạt động độc lập với Ban Điều hành theo hướng chuyên nghiệp và chuẩn mực quốc tế".

Đối với hoạt động QTCT, HĐQT chỉ đạo tiếp tục triển khai rà soát các văn bản liên quan đến hoạt động QTCT, đảm bảo hoạt động QTCT tuân thủ các quy định pháp luật, chú trọng các hoạt động QTCT gắn liền với mục tiêu PTBV như QLRR hiệu quả, bảo đảm quyền lợi của Cổ đông trên cơ sở công bằng, hài hòa lợi ích của Cổ đông, CT và CBLQ.

3. ĐA DẠNG CƠ CẤU

Novaland duy trì tỷ lệ Thành viên độc lập HĐQT luôn tuân thủ cơ cấu tối thiểu đối với HĐQT của CTNY (tối thiểu 01/03 tổng số Thành viên HĐQT là Thành viên độc lập), tại Nghị quyết ĐHĐCĐ gần nhất (thông qua bằng hình thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản), tỷ lệ Thành viên độc lập HĐQT trên tổng số Thành viên HĐQT là 02/05. Ngoài ra, HĐQT hiện tại của Tập đoàn được duy trì sự đa dạng cơ cấu (02/05 Thành viên HĐQT là nữ), đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.



Garden Palace tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

4. HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành 104 cuộc họp với sự tham gia của các Thành viên HĐQT, kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn thuộc phạm vi, thẩm quyền quyết định của HĐQT theo quy định của pháp luật Doanh nghiệp, Điều lệ CT và Quy chế QTCT.

Ngoài ra, Novaland cũng tiến hành rà soát, sửa đổi Điều lệ CT và Quy chế QTCT, đồng thời ban hành mới Quy chế hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo tính ổn định, phù hợp với quy định về Quản trị Tập đoàn tại Việt Nam, đồng thời tham khảo các nguyên tắc quản trị theo thông lệ tốt trên thế giới.

Để đáp ứng yêu cầu của quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh và đảm bảo nguồn lực phát triển dự án, HĐQT đã phê chuẩn các giao dịch huy động vốn thông qua kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp bên cạnh việc huy động vốn từ các ngân hàng, tổ chức tài chính và triển khai thành công các đợt tăng VDL thông qua phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế, phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP.



Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022

5. PHỐI HỢP CÙNG BAN TGD VÀ UBKT

Với Ban TGD

Trong năm qua, HĐQT chỉ đạo Ban TGD triển khai thành công ĐHĐCĐ thường niên 2022, trình ĐHĐCĐ thông qua các kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tăng vốn bằng các hoạt động phát hành cổ phiếu như phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH, phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP, phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

HĐQT thực hiện việc giám sát, rà soát Ban TGD trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được hoạch định bởi HĐQT và ĐHĐCĐ nhằm mục đích hoàn thành các kế hoạch đề ra. Ngoài ra, các vấn đề bất thường, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đã được Ban TGD báo cáo nhanh chóng, giúp HĐQT kịp thời chỉ đạo, đảm bảo ổn định hoạt động của Tập đoàn.

Với UBKT

Tiểu ban KTNB được HĐQT thành lập ngày 26/06/2017 (ngày 27/04/2021 chính thức đổi tên thành UBKT) để hỗ trợ HĐQT thực hiện chức năng giám sát tính trung thực các BCTC của CT, tuân thủ các quy định của pháp luật của CT, năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của KTNB, hiệu quả hoạt động của QLRR và hệ thống KSNB.

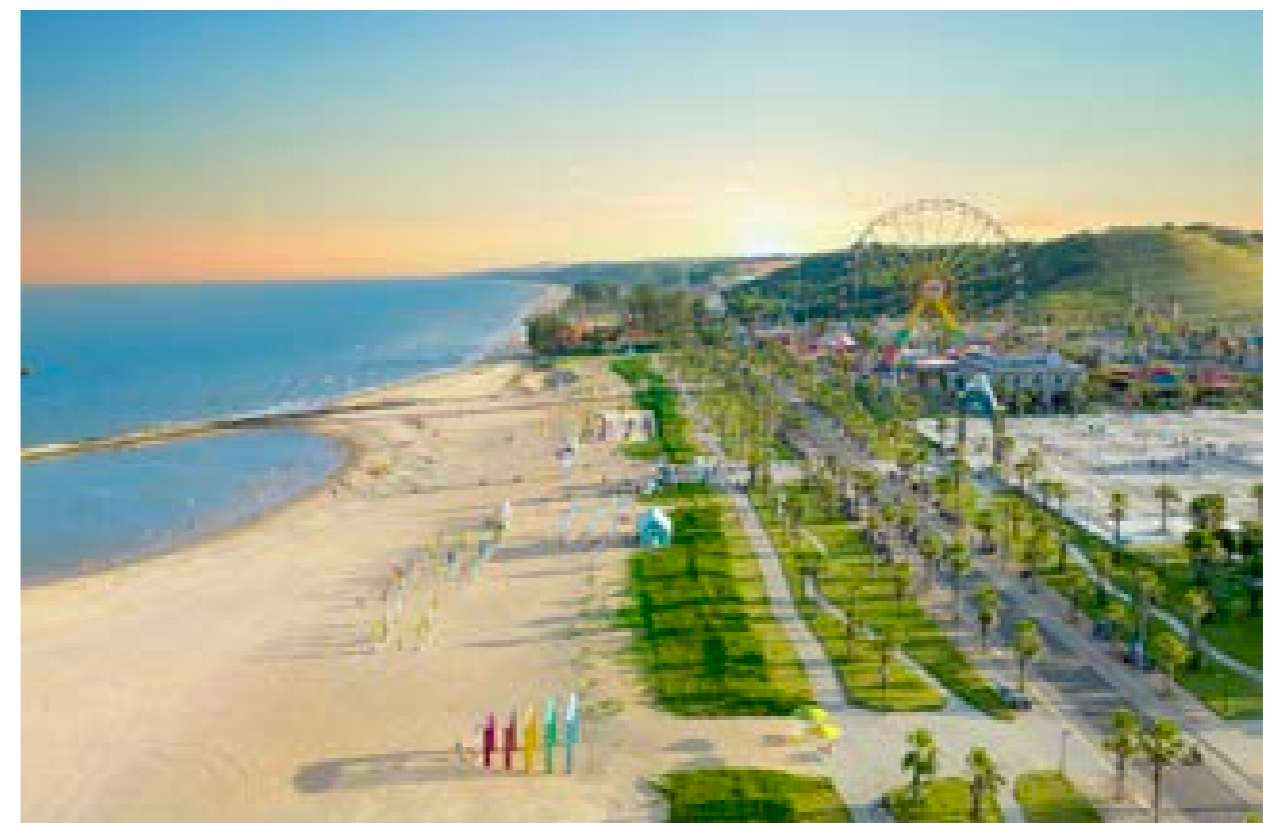
Các thành viên của UBKT bao gồm 02 Thành viên độc lập HĐQT, đảm bảo và tăng cường tính độc lập, hiệu quả trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện các chức năng giám sát của mình, các hoạt động tiêu biểu trong năm 2022 của UBKT tham khảo trong phần "Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT trong UBKT".

6. ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CBLQ

Tập đoàn luôn chú trọng đảm bảo tuân thủ các hoạt động QTCT theo quy định của pháp luật, hướng đến các chuẩn mực, thông lệ tốt về QTCT và bảo đảm những quyền cơ bản của Cổ đông được thực hiện tại Doanh nghiệp. Theo các nguyên tắc và tiêu chí QTCT tốt, những quyền này bao gồm: Quyền được sở hữu, đăng ký, chuyển nhượng cổ phiếu; quyền được CT cung cấp các thông tin phù hợp, đặc biệt là về những giao dịch lớn có ảnh hưởng đến CT; quyền được tham gia, bỏ phiếu tại các cuộc họp ĐHĐCĐ; quyền được bầu chọn, bãi nhiệm Thành viên HĐQT; quyền được chia lợi nhuận từ CT. Đáp ứng thông lệ tốt trong QTCT, Tập đoàn đã xây dựng các quy định trong Điều lệ CT và Quy chế QTCT nhằm đảm bảo quyền lợi và đối xử công bằng, bình đẳng với mọi Cổ đông, kể cả Cổ đông thiểu số và Cổ đông nước ngoài. Cơ chế bảo vệ quyền lợi Cổ đông thể hiện ở các quy định cụ thể như:

- Quyền được đối xử công bằng: Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau;
- Cổ đông được tham dự và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền hoặc thực hiện việc bỏ phiếu từ xa. Quy định này góp phần đảm bảo tất cả Cổ đông đều được tham gia biểu quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động Tập đoàn;
- Quyền được nắm bắt những thông tin về CT một cách đầy đủ: Đây là một trong những quyền cơ bản và quan trọng của Cổ đông, giúp Cổ đông có cơ sở thực hiện các quyền cơ bản khác như quyền chuyển nhượng cổ phần, nhận cổ tức, quyền biểu quyết trong cuộc họp ĐHĐCĐ và quyền bầu, miễn nhiệm HĐQT của CT. Các quyền cơ bản này đã được quy định trong Điều lệ CT cũng như Quy chế QTCT và thông qua các phương tiện CBTT theo quy định của pháp luật.

Việc đảm bảo tính công bằng, minh bạch thông tin đối với các hoạt động của CT cũng như hoạt động CBTT góp phần nâng cao quyền kiểm soát của Cổ đông, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông CT. Ngoài các vấn đề quan trọng được đưa ra tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2022, các vấn đề quan trọng khác của CT, ảnh hưởng đến quyền lợi của Cổ đông được CT đảm bảo lấy ý kiến Cổ đông, như: Điều chỉnh Phương án phân phối Lợi nhuận năm 2021; sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT, Quy chế QTCT luôn được đảm bảo thực hiện CBTT đúng quy định pháp luật.



Công viên biển Miami Bikini Beach - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

7. CÔNG KHAI MINH BẠCH

CBTT đầy đủ và kịp thời là điều kiện tiên quyết giúp xây dựng lòng tin trong NĐT, là cơ hội để Doanh nghiệp giới thiệu đến công chúng, NĐT, đặc biệt là các NĐT nước ngoài. Với tinh thần thượng tôn pháp luật, Tập đoàn Novaland luôn chú trọng đến việc tuân thủ đầy đủ các quy định về CBTT theo quy định của pháp luật Việt Nam, hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn như Khuôn khổ QTCT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD. Ngoài ra, Tập đoàn luôn chủ động thực hiện việc CBTT bằng song ngữ đối với hầu hết các thông tin được công bố tại SSC, HSX, HNX và thông tin cũng được đăng tải đầy đủ trên website của Tập đoàn để đảm bảo thông tin chia sẻ tới NĐT trong nước, cũng như nước ngoài bình đẳng, kịp thời và đầy đủ.

Ngoài việc thực hiện các nghĩa vụ CBTT tại Việt Nam, Tập đoàn Novaland còn thực hiện việc CBTT tại SGX. Việc này được thực hiện do Novaland đã chính thức niêm yết trái phiếu chuyển đổi quốc tế tại SGX vào tháng 12/2018. Công tác trao đổi thông tin với Cổ đông và NĐT luôn được Tập đoàn Novaland chú trọng thực hiện không chỉ theo quy định bắt buộc của SSC và các SGDCK mà còn được chủ động thực hiện thông qua các hoạt động đa dạng, bao gồm các sự kiện gặp gỡ Đối tác, NĐT định kỳ, các hoạt động cập nhật tình hình kinh doanh và các hoạt động của Tập đoàn không định kỳ... Ngoài ra, bộ phận Quan hệ NĐT luôn đảm bảo các câu hỏi từ NĐT, Cổ đông được giải đáp kịp thời, minh bạch và đầy đủ. Các hoạt động thiết thực này không chỉ thiết lập kênh thông tin hai chiều giữa NĐT, Cổ đông, CBLQ và Tập đoàn Novaland, mà còn xây dựng thêm niềm tin, nâng cao uy tín của Tập đoàn tại cộng đồng NĐT trong và ngoài nước.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022

1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2022

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2022, ĐHĐCĐ đã thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến các chiến lược phát triển của Novaland và công tác QTDN. HĐQT và Ban TGĐ đã tiến hành chỉ đạo, điều hành sát sao, cộng thêm nỗ lực của toàn thể Cán bộ Nhân viên của CT nhằm thực hiện một cách hiệu quả nhất các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể như sau:

- Triển khai việc phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế theo yêu cầu từ các Trái chủ. Trong năm 2022, Novaland đã thực hiện chuyển đổi thành công 07 trái phiếu tương đương với số lượng cổ phiếu phát hành là 379.019 cổ phiếu;
- Phát hành thành công 19.304.200 cổ phiếu theo Chương trình ESOP;
- Phát hành thành công 5.543 trái phiếu chuyển đổi và 231 trái phiếu kèm chứng quyền tại thị trường trong nước;
- Lựa chọn CT TNHH PwC (Việt Nam) - một trong bốn đơn vị kiểm toán đã được ĐHĐCĐ thông qua là đơn vị thực hiện kiểm toán các BCTC của Tập đoàn trong năm tài chính 2022;
- Hoàn thành việc bổ sung chi tiết ngành, nghề đăng ký kinh doanh theo đúng quy định pháp luật tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM và CBTT theo đúng quy định;
- Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 11.134.230.477.725 đồng và 2.181.530.210.596 đồng;
- Ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ thường niên 2022, HĐQT cũng đã thực hiện công tác lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua việc điều chỉnh Phương án phân phối Lợi nhuận năm 2021; sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT và Quy chế QTCT;
- Các Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2022 mà HĐQT chưa triển khai thực hiện:
 - Nghị quyết số 10/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 19/04/2022 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH năm 2022;
 - Nghị quyết số 16/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 19/04/2022 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo tỷ lệ thực hiện dự kiến: tối đa 1:0,10.

Lý do chưa triển khai: Trong năm 2022, các Phương án phát hành này không còn phù hợp với tình hình thị trường, HĐQT sẽ xin ý kiến ĐHĐCĐ về thời điểm triển khai trong năm 2023 tại ĐHĐCĐ thường niên 2023.

2. TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP, CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ VÀ HĐQT

Các cuộc họp ĐHĐCĐ

Căn cứ vào quy định của pháp luật Doanh nghiệp, Điều lệ CT, Quy chế QTCT, trong năm 2022 Novaland đã tiến hành tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến QTCT, kế hoạch kinh doanh và các nội dung quan trọng khác. Bên cạnh đó, nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động, quyền lợi của Cổ đông, CT cũng đã tiến hành các hoạt động lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua bao gồm:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ (THÔNG QUA BẢNG HÌNH THỨC LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN): 06			
1	01/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	11/01/2022	Thông qua Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ tại thị trường trong nước.
2	17/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	03/08/2022	Thông qua Đơn từ nhiệm của ông Lê Quốc Hùng, thay đổi cơ cấu, số lượng HĐQT và Quy chế bầu cử Thành viên HĐQT.
3	18/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	03/08/2022	Thông qua việc điều chỉnh Phương án phân phối Lợi nhuận năm 2021.
4	19/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	09/09/2022	Thông qua việc bầu Thành viên HĐQT trong cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026.
5	20/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	09/09/2022	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế QTCT.
6	21/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	28/12/2022	Thông qua Đơn từ nhiệm vị trí Thành viên độc lập HĐQT và vị trí Thành viên HĐQT; thay đổi cơ cấu, số lượng Thành viên HĐQT; bầu cử Thành viên HĐQT; và thông qua Quy chế bầu cử Thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2021-2026.
II. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2022: 15			
1	02/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua KQKD năm 2021.
2	03/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua BCTC năm 2021 riêng lẻ và hợp nhất đã kiểm toán.
3	04/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua Phương án phân phối Lợi nhuận năm 2021.
4	05/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2022.
5	06/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua việc lựa chọn CT kiểm toán độc lập BCTC năm 2022.
6	07/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua thù lao của HĐQT.
7	08/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua việc sửa đổi chi tiết một số ngành, nghề kinh doanh.
8	09/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua Quy chế hoạt động của HĐQT.
9	10/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH năm 2022.
10	11/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP năm 2022.
11	12/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Chấp thuận việc mua bảo hiểm trách nhiệm cho Người quản lý và Người điều hành.
12	13/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua việc niêm yết các trái phiếu cần phải niêm yết trong năm 2022.
13	14/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua việc thay đổi Thành viên HĐQT.
14	15/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế QTCT.
15	16/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	19/04/2022	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

Các cuộc họp của HĐQT

Trong năm 2022, các Thành viên HĐQT đã thực hiện sát sao vai trò và nhiệm vụ của mình trong công tác xây dựng định hướng chiến lược phát triển, giám sát công việc kinh doanh và tổ chức triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Để thực hiện các vai trò và nhiệm vụ đó, HĐQT đã tiến hành 104 cuộc họp, ban hành 144 Nghị quyết thông qua các chủ trương, chính sách quan trọng, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I. HOẠT ĐỘNG QTCT, BỔ NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM CÁN BỘ QUẢN LÝ: 31			
1	07/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/01/2022	Thông qua việc thành lập Ban Điều hành Chương trình ESOP, Ban Kiểm phiếu bổ sung cho Chương trình ESOP.
2	17/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc thay đổi nhiệm vụ đối với ông Bùi Xuân Huy và ông Bùi Thành Nhơn.
3	18/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Ngọc Huyền giữ chức danh TGD, thay đổi Người đại diện theo pháp luật của CT từ ông Bùi Xuân Huy sang ông Nguyễn Ngọc Huyền.
4	19/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc thay đổi nhiệm vụ của bà Hoàng Thu Châu - Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD.
5	20/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc bổ nhiệm bà Võ Thị Cao Ly giữ chức danh Phó TGD CT.
6	21/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc bổ nhiệm bà Dương Thị Thu Thủy giữ chức danh Phó TGD CT.
7	22/2022-NQ.HĐQT-NVLG	20/01/2022	Cập nhật Sơ đồ điều hành các Khối, Ban, Phòng trực thuộc Ban TGD của CT.
8	32/2022-NQ.HĐQT-NVLG	25/02/2022	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách Cổ đông thực hiện quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2022.
9	41/2022-NQ.HĐQT-NVLG	28/03/2022	Thông qua Dự thảo Chương trình họp và các tài liệu cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2022.
10	58/2022-NQ.HĐQT-NVLG	14/04/2022	Bổ sung Chương trình họp và chỉnh sửa tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2022.
11	61/2022-NQ.HĐQT-NVLG	18/04/2022	Điều chỉnh Tờ trình số 08/2022-TTr-NVLG ngày 28/03/2022 của HĐQT và Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 về Kế hoạch kinh doanh năm 2022.
12	66/2022-NQ.HĐQT-NVLG	06/05/2022	Thông qua mức thù lao cụ thể và thực hiện chi trả thù lao năm 2022 cho các Thành viên HĐQT.
13	71/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/06/2022	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông thực hiện việc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
14	77/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/06/2022	Thay đổi ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông CT thực hiện quyền của Cổ đông hiện hữu.
15	78/2022-NQ.HĐQT-NVLG	20/06/2022	Thông qua Điều lệ và Quy chế QTCT.
16	83/2022-NQ.HĐQT-NVLG	24/06/2022	Thông qua việc hủy danh sách người sở hữu chứng khoán để thực hiện quyền của Cổ đông hiện hữu tại ngày đăng ký cuối cùng 21/06/2022, chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông CT thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
17	90/2022-NQ.HĐQT-NVLG	13/07/2022	Lựa chọn CT TNHH PwC thực hiện kiểm toán các BCTC của CT năm 2022.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
18	93/2022-NQ.HĐQT-NVLG	18/07/2022	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
19	102/2022-NQ.HĐQT-NVLG	01/08/2022	Thông qua danh sách ứng viên được đề cử vào vị trí Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026.
20	103/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/08/2022	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản.
21	106/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/08/2022	Thông qua Đơn từ nhiệm vị trí Thành viên UBKT của ông Lê Quốc Hùng.
22	109A/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/08/2022	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
23	119/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/10/2022	Thông qua việc cập nhật Sơ đồ điều hành các Khối/ Ban/ Phòng trực thuộc Ban TGD của CT.
24	122/2022-NQ.HĐQT-NVLG	13/10/2022	Thông qua việc điều chỉnh mức thù lao cho Thành viên HĐQT từ tháng 09/2022, Nghị quyết này thay thế cho Nghị quyết 66/2022-NQ.HĐQT-NVLG .
25	127/2022-NQ.HĐQT-NVLG	08/11/2022	Thông qua việc điều chỉnh mức thù lao cho Thành viên HĐQT từ tháng 10/2022, Nghị quyết này thay thế cho Nghị quyết 122/2022-NQ.HĐQT-NVLG.
26	132/2022-NQ.HĐQT-NVLG	01/12/2022	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản.
27	133/2022-NQ.HĐQT-NVLG	06/12/2022	Thông qua việc bổ sung nội dung lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
28	137/2022-NQ.HĐQT-NVLG	16/12/2022	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
29	141/2022-NQ.HĐQT-NVLG	23/12/2022	Thông qua việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Điện Biên Phủ.
30	142/2022-NQ.HĐQT-NVLG	28/12/2022	Thông qua danh sách ứng viên được Cổ đông đề cử vào vị trí Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 và chốt ngày đăng ký cuối cùng để lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
31	143/2022-NQ.HĐQT-NVLG	30/12/2022	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của UBKT và các Phụ lục.
II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, GÓP VỐN: 48			
1	01/2022-NQ.HĐQT-NVLG	04/01/2022	Thông qua việc góp thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn.
2	02/2022-NQ.HĐQT-NVLG	04/01/2022	Cử Người đại diện vốn góp tại CT TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn.
3	08/2022-NQ.HĐQT-NVLG	17/01/2022	Thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại CT TNHH Vũng Tàu Investment.
4	09/2022-NQ.HĐQT-NVLG	17/01/2022	Thông qua giá chuyển nhượng và cử Người đại diện vốn góp tại CT TNHH Vũng Tàu Investment.
5	11/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH BĐS Gia Đức.
6	12/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc cử Người đại diện vốn góp tại CT TNHH BĐS Gia Đức.
7	15/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào các CT con: CTCP Nova Hospitality, CTCP Đầu tư Địa ốc No Va, CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình.
8	28/2022-NQ.HĐQT-NVLG	16/02/2022	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào CTCP The Prince Residence.
9	29/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/02/2022	Thông qua việc góp vốn thành lập CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
10	30/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/02/2022	Thông qua việc cử Người đại diện phần vốn tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.
11	35/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/03/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CTCP The Prince Residence.
12	36/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/03/2022	Thông qua việc cử Người đại diện phần vốn tại CTCP The Prince Residence.
13	39/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/03/2022	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào CTCP The Prince Residence.
14	42/2022-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2022	Thông qua việc đầu tư góp vốn vào CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley.
15	43/2022-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2022	Thông qua việc cử Người đại diện phần vốn tại CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley.
16	44/2022-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2022	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CT tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An.
17	45/2022-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2022	Thông qua giá chuyển nhượng và cử Người đại diện phần vốn tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An.
18	46/2022-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2022	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CT tại CT TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn.
19	47/2022-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2022	Thông qua giá chuyển nhượng tại CT TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn.
20	50/2022-NQ.HĐQT-NVLG	30/03/2022	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào CTCP Nova Hospitality.
21	51/2022-NQ.HĐQT-NVLG	05/04/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CTCP The Prince Residence.
22	52/2022-NQ.HĐQT-NVLG	05/04/2022	Cử Người đại diện vốn tại CTCP The Prince Residence.
23	54/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/04/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CTCP Nova Hồng Ngự.
24	55/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/04/2022	Cử Người đại diện vốn tại CTCP Nova Hồng Ngự.
25	56/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/04/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CTCP Nova Hospitality.
26	57/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/04/2022	Cử Người đại diện vốn tại CTCP Nova Hospitality.
27	64/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2022	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào CT TNHH No Va Thảo Điền.
28	72/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/06/2022	Thay đổi việc đầu tư thêm vốn vào CTCP Nova Hospitality, thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình và CTCP Đầu tư Địa ốc No Va.
29	73/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/06/2022	Cử Người đại diện vốn tại CTCP Nova Hospitality.
30	74/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/06/2022	Cử Người đại diện vốn tại CTCP Đầu tư Địa ốc No Va.
31	75/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/06/2022	Cử Người đại diện vốn tại CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình.
32	81/2022-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2022	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CT tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn.
33	82/2022-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2022	Thông qua giá chuyển nhượng phần vốn góp của CT tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn.
34	84/2022-NQ.HĐQT-NVLG	27/06/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH No Va Thảo Điền.
35	85/2022-NQ.HĐQT-NVLG	27/06/2022	Thông qua việc cử Người đại diện phần vốn góp tại CT TNHH No Va Thảo Điền.
36	94/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/07/2022	Chủ trương tăng vốn vào CTCP Nova Hospitality.
37	97/2022-NQ.HĐQT-NVLG	21/07/2022	Đầu tư thêm vốn vào CT TNHH No Va Thảo Điền.
38	98/2022-NQ.HĐQT-NVLG	21/07/2022	Cử Người đại diện vốn góp tại CT TNHH No Va Thảo Điền.
39	101/2022-NQ.HĐQT-NVLG	01/08/2022	Phê duyệt việc sửa đổi, bổ sung và ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh với CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley.
40	104/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/08/2022	Góp vốn thành lập CTCP NovaWorld An Giang.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
41	108/2022-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CTCP Nova Hospitality.
42	109/2022-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2022	Cử Người đại diện quản lý toàn bộ cổ phần của CT tại CTCP Nova Hospitality.
43	112/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/09/2022	Hủy bỏ việc đầu tư thêm vốn vào CTCP Hồng Ngự City với tổng vốn đầu tư thêm 189.700.000.000 đồng.
44	113/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/09/2022	Thông qua việc đầu tư vốn vào CTCP Mekong Siz.
45	114/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/09/2022	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Mekong Siz và cử Người đại diện quản lý toàn bộ cổ phần của CT tại CTCP Mekong Siz.
46	117/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/10/2022	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư BĐS Unity.
47	124/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2022	Thông qua việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Hoàn Cầu Nha Trang.
48	125/2022-NQ.HĐQT-NVLG	20/10/2022	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư BĐS Unity.
III. HUY ĐỘNG VỐN, TĂNG VDL: 65			
1	03/2022-NQ.HĐQT-NVLG	07/01/2022	Thông qua việc điều chỉnh Giá chuyển đổi và Tỷ lệ chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
2	04/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/01/2022	Thông qua việc cam kết bảo lãnh cho gói trái phiếu phát hành riêng lẻ của CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình.
3	05/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/01/2022	Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP năm 2021.
4	06/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/01/2022	Thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP.
5	10/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc thay đổi tính chất của gói trái phiếu phát hành ra công chúng.
6	13/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc điều chỉnh Giá chuyển đổi và Tỷ lệ chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
7	14/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Thông qua việc triển khai thực hiện Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ tại thị trường trong nước.
8	16/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2022	Phê duyệt khoản vay trung và dài hạn được cấp bởi Ngân hàng TMCP Quân Đội và giao dịch bảo đảm cho khoản vay.
9	23/2022-NQ.HĐQT-NVLG	24/01/2022	Thông qua việc tăng VDL của CT và sửa đổi Điều lệ CT về phần VDL.
10	24/2022-NQ.HĐQT-NVLG	24/01/2022	Thông qua việc thay đổi tính chất của gói trái phiếu phát hành ra công chúng và giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu, thay thế cho Nghị quyết số 10/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19/01/2022.
11	25/2022-NQ.HĐQT-NVLG	27/01/2022	Thông qua các dự thảo của tài liệu giao dịch trái phiếu và việc thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ đối với trái phiếu.
12	26/2022-NQ.HĐQT-NVLG	11/02/2022	Thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.
13	27/2022-NQ.HĐQT-NVLG	11/02/2022	Thông qua giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu.
14	31/2022-NQ.HĐQT-NVLG	24/02/2022	Thông qua sửa đổi Quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP, cập nhật danh sách người lao động tham gia Chương trình ESOP và số lượng cổ phiếu được phân phối, điều chỉnh Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại CT.
15	33/2022-NQ.HĐQT-NVLG	01/03/2022	Thông qua Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu và tài sản bảo đảm cho trái phiếu.
16	34/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/03/2022	Thông qua việc sửa đổi thời gian phát hành trái phiếu trong Phương án phát hành được phê duyệt tại Nghị quyết HĐQT số 91/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 13/07/2021.
17	37/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/03/2022	Thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của CT.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
18	38/2022-NQ.HĐQT-NVLG	09/03/2022	Thông qua giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT.
19	40/2022-NQ.HĐQT-NVLG	16/03/2022	Thông qua việc cam kết bảo lãnh thanh toán cho gói trái phiếu của CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.
20	48/2022-NQ.HĐQT-NVLG	30/03/2022	Thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của CT.
21	49/2022-NQ.HĐQT-NVLG	30/03/2022	Thông qua giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT.
22	53/2022-NQ.HĐQT-NVLG	05/04/2022	Sửa đổi Điều 3 Nghị quyết HĐQT số 170/2020-NQ.HĐQT-NVLG.
23	59/2022-NQ.HĐQT-NVLG	18/04/2022	Thông qua Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2021.
24	60/2022-NQ.HĐQT-NVLG	18/04/2022	Điều chỉnh thời gian thực hiện phân phối số cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2021.
25	62/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2022	Phê duyệt Phương án tăng số tiền vay vốn theo Tờ trình của TGD số 21/2022/TTr-NVLG.
26	63/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2022	Thông qua giao dịch bảo đảm nghĩa vụ vay vốn của CT.
27	65/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2022	Thông qua việc thế chấp bổ sung tài sản đảm bảo cho khoản vay của CT.
28	67/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/05/2022	Hướng dẫn thi hành Tỷ lệ chuyển đổi trái phiếu nêu trong Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ tại thị trường trong nước.
29	68/2022-NQ.HĐQT-NVLG	17/05/2022	Thông qua việc đăng ký tăng VDL và sửa đổi Điều 6.1 của Điều lệ CT quy định về VDL.
30	69/2022-NQ.HĐQT-NVLG	23/05/2022	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
31	70/2022-NQ.HĐQT-NVLG	27/05/2022	Thông qua danh sách NĐT tham gia mua trái phiếu và kết quả chào bán trái phiếu.
32	76/2022-NQ.HĐQT-NVLG	08/06/2022	Thông qua Phương án kinh doanh sử dụng vốn vay nước ngoài của khoản vay đã được HĐQT CT phê duyệt tại Nghị quyết số 62/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/04/2022.
33	79/2022-NQ.HĐQT-NVLG	20/06/2022	Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH năm 2022 (từ nguồn thặng dư vốn cổ phần - cổ phiếu thưởng).
34	80/2022-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2022	Thông qua việc tăng VDL và sửa đổi Điều lệ về VDL.
35	86/2022-NQ.HĐQT-NVLG	30/06/2022	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
36	87/2022-NQ.HĐQT-NVLG	30/06/2022	Phê duyệt khoản vay được cấp bởi Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore và các Bên cho vay hợp vốn khác.
37	88/2022-NQ.HĐQT-NVLG	08/07/2022	Hủy bỏ việc thực hiện Phương án phát hành trái phiếu ra công chúng và rút hồ sơ chào bán trái phiếu ra công chúng.
38	89/2022-NQ.HĐQT-NVLG	08/07/2022	Phê duyệt khoản vay tối đa 100 triệu USD cấp bởi Credit Opportunities III Pte. Ltd.
39	91/2022-NQ.HĐQT-NVLG	13/07/2022	Phê duyệt Phương án vay vốn và Phương án kinh doanh sử dụng vốn vay nước ngoài.
40	92/2022-NQ.HĐQT-NVLG	13/07/2022	Thông qua giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của CT.
41	95/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/07/2022	Thông qua khoản vay trung và dài hạn cấp bởi Ngân hàng TMCP Quân Đội và tài sản bảo đảm cho khoản vay.
42	96/2022-NQ.HĐQT-NVLG	19/07/2022	Thông qua việc tăng VDL của CT.
43	99/2022-NQ.HĐQT-NVLG	01/08/2022	Thông qua Phương án vay vốn theo Tờ trình TGD số 27/2022-TTr-NVLG.
44	100/2022-NQ.HĐQT-NVLG	01/08/2022	Thông qua giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của CT.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
45	105/2022-NQ.HĐQT-NVLG	05/08/2022	Điều chỉnh Nghị quyết 79/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/06/2022 về triển khai Phương án phát hành cổ phiếu thưởng.
46	107/2022-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2022	Phê duyệt Phương án kinh doanh sử dụng vốn vay nước ngoài của CT với tổng số tiền vay tối đa 100.000.000 USD.
47	110/2022-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2022	Điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 của Nghị quyết số 79/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/08/2022.
48	111/2022-NQ.HĐQT-NVLG	29/08/2022	Phê duyệt việc sử dụng các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản huy động vốn bằng trái phiếu của CT TNHH No Va Thảo Điền.
49	115/2022-NQ.HĐQT-NVLG	26/09/2022	Phê duyệt khoản vay tối đa 10 triệu USD được cấp bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd., Chi nhánh Singapore và khoản vay tối đa 350 tỷ đồng cấp bởi Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam).
50	116/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/10/2022	Phê duyệt khoản vay có giá trị tối đa 40 triệu USD cấp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank), Filiale Deutschland và Maybank International Labuan Branch; khoản vay tối đa 23 tỷ đồng cấp bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 01 - TP.HCM.
51	118/2022-NQ.HĐQT-NVLG	05/10/2022	Thông qua việc triển khai phân phối cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH.
52	120/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/10/2022	Phê duyệt Phương án vay và Phương án kinh doanh sử dụng vốn vay đối với khoản vay 40 triệu USD.
53	121/2022-NQ.HĐQT-NVLG	12/10/2022	Phê duyệt việc điều chỉnh nội dung của Nghị quyết 95/2022-NQ.HĐQT-NVLG về việc tăng giá trị của khoản vay.
54	123/2022-NQ.HĐQT-NVLG	13/10/2022	Thông qua việc thay đổi ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH.
55	126/2022-NQ.HĐQT-NVLG	03/11/2022	Thông qua việc hủy ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH.
56	128/2022-NQ.HĐQT-NVLG	22/11/2022	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
57	129/2022-NQ.HĐQT-NVLG	28/11/2022	Thông qua việc bổ sung tài sản bảo đảm cho khoản vay cấp bởi Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Woori Việt Nam.
58	130/2022-NQ.HĐQT-NVLG	28/11/2022	Thông qua việc bổ sung tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của Bên thứ ba cho nghĩa vụ thanh toán trái phiếu của CT.
59	131/2022-NQ.HĐQT-NVLG	28/11/2022	Thông qua việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản.
60	134/2022-NQ.HĐQT-NVLG	07/12/2022	Thông qua các sửa đổi liên quan đến khoản vay lên đến 100.000.000 USD cấp bởi Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore và các Bên cho vay hợp vốn khác của CT.
61	135/2022-NQ.HĐQT-NVLG	07/12/2022	Thông qua khoản vay ngắn hạn của CT cấp bởi bà Trịnh Ngọc Hằng.
62	136/2022-NQ.HĐQT-NVLG	10/12/2022	Thông qua Phương án mua lại trái phiếu trước hạn của CT (trái phiếu mã NVLH2122008).
63	138/2022-NQ.HĐQT-NVLG	18/12/2022	Thông qua Phương án mua lại trái phiếu trước hạn của CT (trái phiếu mã NVLH2123013).
64	139/2022-NQ.HĐQT-NVLG	21/12/2022	Thông qua Phương án mua lại trái phiếu trước hạn của CT (trái phiếu mã NVLH2123010).
65	140/2022-NQ.HĐQT-NVLG	23/12/2022	Thông qua việc tăng VDL và sửa đổi Điều lệ về VDL.

3. LƯƠNG THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC VÀ CHI PHÍ CHO TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT, BAN TGD, KTT VÀ UBKT

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu Lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2022 (đồng)	Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT
I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					2.886.129.033	
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	0%	0%	61.290.323	01/01/2022 - 20/01/2022
2	Bùi Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	0%	0%	0	20/01/2022 - 19/04/2022
3	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	0%	0%	6.129.032	01/01/2022 - 20/01/2022
4	Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	70%	30%	1.138.709.678	20/01/2022 - 31/12/2022
5	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	67%	33%	120.000.000	01/01/2022 - 31/12/2022
6	Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2022 - 31/12/2022
7	Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	300.000.000	01/01/2022 - 03/08/2022
8	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2022 - 31/12/2022
9	Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	93%	7%	30.000.000	09/09/2022 - 28/12/2022
10	Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT	55%	45%	30.000.000	09/09/2022 - 30/12/2022
11	Jeffrey David Perlman	Thành viên HĐQT	0%	0%	0	09/09/2022 - 30/11/2022
II. ỦY BAN KIỂM TOÁN						Thời gian nắm giữ chức vụ trong UBKT
1	Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch UBKT	0%	0%	0	01/01/2022 - 31/12/2022
2	Phạm Tiến Văn	Thành viên UBKT	0%	0%	0	01/01/2022 - 31/12/2022
3	Lê Quốc Hùng	Thành viên UBKT	0%	0%	0	01/01/2022 - 09/08/2022
III. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC						Thời gian nắm giữ chức vụ trong B.TGD
1	Bùi Xuân Huy	TGD	70%	30%	0	01/01/2022 - 20/01/2022
2	Hoàng Thu Châu	Phó TGD	67%	33%	0	01/01/2022 - 20/01/2022
3	Nguyễn Ngọc Huyền	Phó TGD	93%	7%	0	01/01/2022 - 20/01/2022
4	Nguyễn Ngọc Huyền	TGD	93%	7%	0	20/01/2022 - 31/12/2022
5	Dương Thị Thu Thủy	Phó TGD	93%	7%	0	20/01/2022 - 31/12/2022
6	Võ Thị Cao Ly	Phó TGD	93%	7%	0	20/01/2022 - 31/12/2022

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu Lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2022 (đồng)	Thời gian nắm giữ chức vụ KTT
IV. KẾ TOÁN TRƯỞNG						Thời gian nắm giữ chức vụ KTT
1	Huỳnh Minh Lâm	KTT	86%	14%	0	01/01/2022 - 31/12/2022
V. NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC						Thời gian nắm giữ chức vụ (Quyển) GD Tài chính
1	Nguyễn Đức Dũng	GD Tài chính	55%	45%	0	01/01/2022 - 31/12/2022



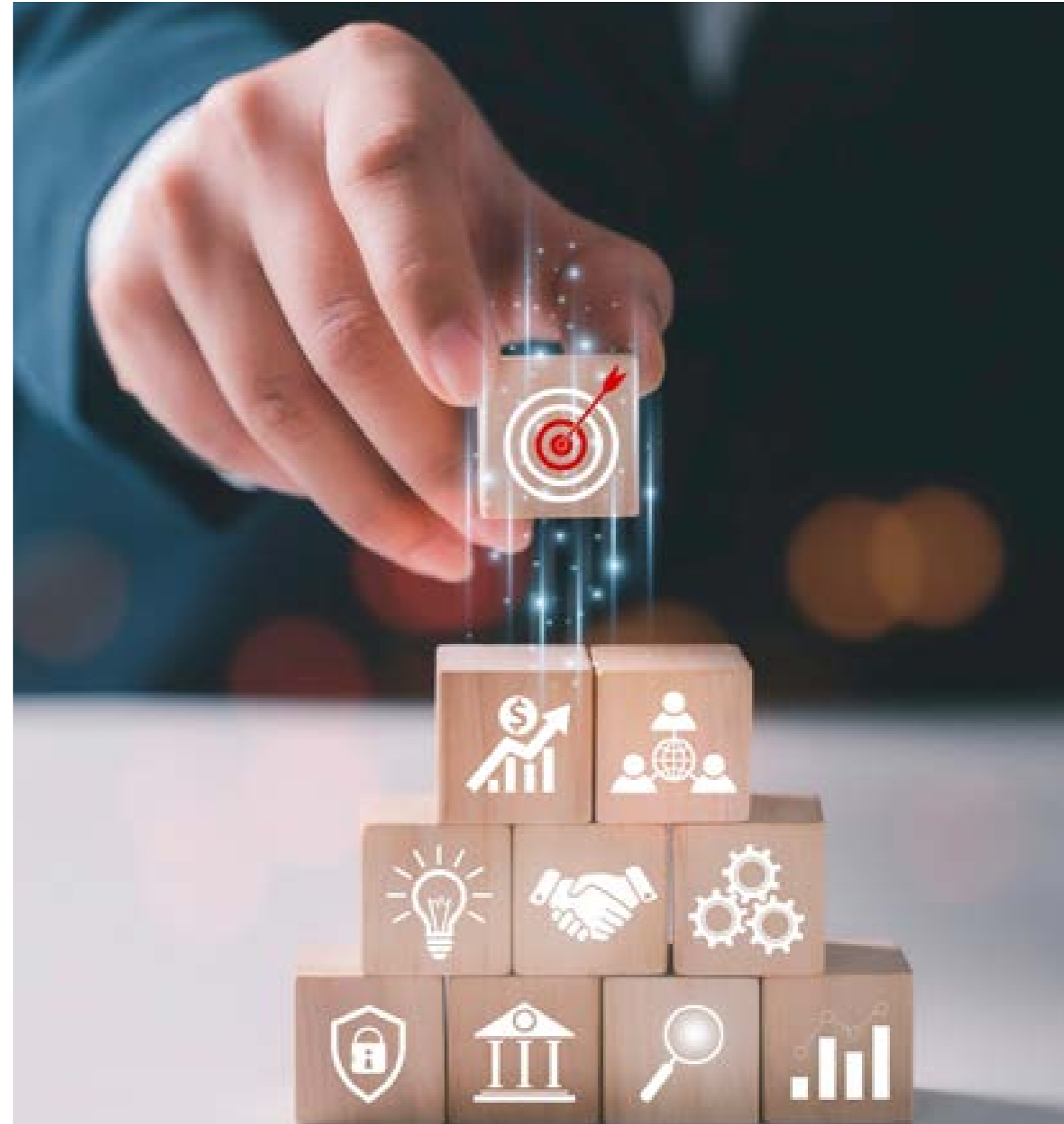
4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU NVL

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Bùi Thành Nhơn (Số liệu được cập nhật đến ngày 19/04/2022)	Thành viên HĐQT	275.150.364	14,25	276.150.364	14,16	Mua thêm 1.000.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
2	Bùi Thị Lệ Thu (Số liệu được cập nhật đến ngày 19/04/2022)	Người liên quan của Người nội bộ	7	0,0000004	15.007	0,0008	Mua 15.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022.
3	Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	71.748.434	3,72	72.598.434	3,72	Mua thêm 850.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
4	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	5.542.869	0,29	6.342.869	0,33	Mua thêm 800.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
5	Võ Thị Cao Ly	Phó TGD	3	0,0000002	665.093	0,03	Mua thêm 665.090 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
6	Nguyễn Ngọc Huyền	TGD	0	0	22.010	0,001	Mua thêm 22.010 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
7	Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	0	0	13.090	0,0007	Mua thêm 13.090 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
8	Huỳnh Minh Lâm	KTT	0	0	606.250	0,03	Mua thêm 606.250 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
9	Dương Thị Thu Thủy	Phó TGD	140.531	0,007	21.631	0,001	Mua thêm 11.100 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP. Bán 130.000 cổ phiếu trong tháng 09/2022.
10	CTCP NovaGroup	Người liên quan của Người nội bộ	520.517.407	26,70	572.929.310	29,38	Nhận góp vốn bằng 106.653.159 cổ phiếu trong tháng 05/2022. Nhận góp vốn bằng 94.659.444 cổ phiếu trong tháng 10/2022. Mua 1.822.200 cổ phiếu trong tháng 10/2022 và tháng 11/2022. Bị bán giải chấp 52.734.900 cổ phiếu trong tháng 11/2022. Bán 97.988.000 cổ phiếu trong tháng 11/2022 và tháng 12/2022.
11	Lê Trọng Tấn	Người liên quan của Người nội bộ	7.270	0,0004	0	0	Bán 7.270 cổ phiếu trong tháng 03/2022.

5. CÁC KHÓA ĐÀO TẠO VỀ QTCT

Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, trong đó các Quy định về QTCT áp dụng cho CT đại chúng đã bỏ quy định về việc tham gia các khóa đào tạo về QTCT đối với Thành viên HĐQT, Thành viên Ban Kiểm soát, TGD CT.

Hiện tại, ngoài ông Phạm Tiến Văn - Thành viên độc lập HĐQT được bổ nhiệm vào tháng 04/2019, tất cả các Thành viên HĐQT đều đã hoàn thành khóa học đào tạo về QTCT.





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN

THÔNGIỆP CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT TRONG UBKT

Kính thưa Quý Cổ đông!

Bối cảnh điều kiện kinh tế Việt Nam năm 2022 không thuận lợi khi chịu nhiều tác động suy thoái toàn cầu, lạm phát tăng cao, tăng lãi suất, thắt chặt tiền tệ, đồng USD tăng giá, cơ quan chức năng Nhà nước thực hiện các hoạt động chấn chỉnh thị trường vốn, thị trường bất động sản. Đây là những biến động hoàn toàn nằm ngoài dự đoán và tầm kiểm soát của Tập đoàn. Mặc dù Novaland đã thiết lập hệ thống QLRR nhưng những biến động nhanh, phức tạp, khó lường với các sự kiện có mức tác động ảnh hưởng nghiêm trọng xảy ra dồn dập cùng một thời điểm đã vượt kế hoạch hành động dự trù ứng phó của Tập đoàn. HĐQT Tập đoàn đã làm việc không ngừng nghỉ, liên tục cập nhật các sự kiện, phân tích, đánh giá các tác động, chọn phương án phù hợp nhất tại từng thời điểm. UBKT đồng thời nhận diện các điểm cần cải tiến của hệ thống QLRR thuộc thẩm quyền HĐQT. Tháng 12/2022, UBKT đã trình HĐQT Tập đoàn Novaland biểu quyết, thông qua phiên bản cập nhật Quy chế UBKT trong đó nâng cao hơn trách nhiệm giám sát của UBKT.

Tại ĐHCĐ 2022, UBKT báo cáo mục tiêu ưu tiên thực hiện giám sát năm 2022. Chúng tôi tổng kết báo cáo kết quả đã thực hiện cho các mục tiêu ưu tiên năm 2022 như sau:

- UBKT được Ban TGD tạo điều kiện, hỗ trợ, thúc đẩy các phòng ban chức năng Tập đoàn triển khai các khuyến nghị của KTNB. KTNB theo dõi tiến độ thực hiện của các phòng ban trên hệ thống ứng dụng CNTT. Khi các phòng ban báo cáo đã hoàn tất việc triển khai các khuyến nghị, KTNB sẽ tiến hành kiểm tra lại bảo đảm kiểm soát đạt yêu cầu theo kế hoạch hành động đã thống nhất;
- UBKT được cập nhật tiến độ triển khai các dự án cải tiến hệ thống KSNB, các kết quả kiểm tra tuân thủ của tuyến 2, các kế hoạch thực hiện cho quý tiếp theo của tuyến 2. Định kỳ, tuyến 2 báo cáo rủi ro quan trọng đến Ban Điều hành, Ban Lãnh đạo Tập đoàn. Tuyến 2 đang triển khai các kế hoạch hành động, xây dựng bộ thư viện danh mục lỗi vi phạm tính chính trực, bổ sung danh mục lỗi vi phạm tuân thủ;
- UBKT được nhận thông tin các điều chỉnh bộ máy tổ chức, các quy trình mới/ cập nhật vừa ban hành. Tập đoàn Novaland thực hiện nâng cấp, cải tiến sử dụng hệ thống CNTT cho việc lập quy trình từ giai đoạn gửi quy trình bản thảo, thu thập lấy ý kiến, góp ý của các phòng ban chuyên môn cho đến giai đoạn ban hành chính thức quy trình KSNB.

HĐQT Tập đoàn Novaland đánh giá năm 2023 tiếp tục là một năm nhiều thử thách. Ban Lãnh đạo Tập đoàn chủ động thực hiện triệt để các giải pháp khôi phục niềm tin của Cổ đông, đảm bảo ổn định hoạt động kinh doanh. Đồng hành cùng Ban Lãnh đạo Tập đoàn Novaland là các công ty tư vấn nhiều kinh nghiệm, các chuyên gia nước ngoài tham mưu, phân tích, đánh giá và chọn phương án tái cấu trúc toàn diện bao gồm thay đổi cơ cấu HĐQT, tái cấu trúc tài chính... UBKT xác định các ưu tiên chính của năm 2023 là:

- Giám sát để án tái cấu trúc, tinh gọn bộ máy, quy trình nhưng vẫn bảo đảm các kiểm soát chủ chốt, trọng yếu được duy trì;
- Tiếp tục giám sát các dự án cải tiến hệ thống kiểm soát, nâng cao vai trò làm chủ, tự chịu trách nhiệm của Người quản lý, đánh giá năng lực tuyến 2, đẩy mạnh sự hợp lực của tuyến 1, tuyến 2, tuyến 3 vì mục đích ổn định sản xuất, kinh doanh linh hoạt thích ứng với từng thời điểm bối cảnh kinh tế vĩ mô và tình hình sức khỏe tài chính của Tập đoàn;
- Ưu tiên hình thức KTNB thực hiện kiểm toán cuốn chiếu đồng thời khi các khối/ phòng/ ban vừa hoàn tất hồ sơ nghiệp vụ, giao dịch nhằm nhanh chóng phát hiện các lỗ hổng kiểm soát, khuyến nghị tức thì các biện pháp sửa chữa những sai lệch, thiếu sót, yếu kém trong quá trình thực hiện nhưng vẫn đảm bảo tính độc lập của KTNB;
- Triển khai kế hoạch KTNB linh hoạt, không cứng nhắc, dự phòng nguồn lực KTNB sẵn sàng cho các nhiệm vụ kiểm tra, đánh giá, soát xét kịp thời các chuyên đề được yêu cầu bởi UBKT/ HĐQT Tập đoàn Novaland.

Ký tên

Nguyễn Mỹ Hạnh

Trưởng Ủy ban Kiểm toán
Thành viên độc lập HĐQT

NHÂN SỰ ỦY BAN KIỂM TOÁN, THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA UBKT

CƠ CẤU NHÂN SỰ ỦY BAN KIỂM TOÁN



Bà NGUYỄN MỸ HẠNH
Trưởng Ủy ban Kiểm toán
Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản lý Công.

Quá trình công tác:

Bà từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:
 • Giám đốc Kiểm toán và Tư vấn QLRR tại CT TNHH PwC Việt Nam;
 • Giám đốc điều hành tại CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam;
 • Trưởng nhóm QLRR và Bảo hiểm tại Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc;
 • Tháng 10/2020 đến nay, Bà là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Nova Evergreen từ ngày 12/01/2022 đến ngày 01/04/2022.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va: 0 cổ phần chiếm 0%.

Thù lao thành viên HĐQT: 50 triệu đồng/ tháng.



Ông PHẠM TIẾN VĂN
Thành viên Ủy ban Kiểm toán
Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Đại học Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.

Quá trình công tác:

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:
 • Vụ trưởng Bộ Ngoại giao Việt Nam, Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc;
 • Cố vấn Tập đoàn Sân và Khách sạn Hàn Quốc Chamvit;
 • Cố vấn Công ty Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc;
 • Cố vấn Tập đoàn AIC, Việt Nam;
 Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Hàn - Việt;
 • Phó Tổng Biên tập Tạp chí Viet Nam Golf Magazine;
 • Cố vấn Tập đoàn điện tử Samsung, Hàn Quốc;
 • Cố vấn Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc;
 • Tháng 04/2019 đến nay, Ông là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va: 0 cổ phần chiếm 0%.

Thù lao thành viên HĐQT: 50 triệu đồng/ tháng.



Ông LÊ QUỐC HÙNG
(từ nhiệm ngày 09/08/2022)
Thành viên Ủy ban Kiểm toán
Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Ngoại giao và Quan hệ Quốc tế.

Quá trình công tác:

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:
 • Giám đốc Sở Ngoại vụ TP.HCM;
 • Thành viên khóa VIII Ban Chấp hành Đảng bộ TP.HCM nhiệm kỳ 2005 – 2010;
 • Tổng Lãnh sự Việt Nam tại San Francisco (Hoa Kỳ);
 • Chủ tịch Hội hữu nghị Việt – Pháp TP.HCM;
 • Tháng 07/2020 đến ngày 09/08/2022, Ông là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va: 0 cổ phần chiếm 0%.

Thù lao thành viên HĐQT: 50 triệu đồng/ tháng.



➤ TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP CỦA UBKT, CÁC KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ CỦA UBKT

Chức năng, nhiệm vụ UBKT:

- Giám sát tính trung thực của việc lập và trình bày BCTC bao gồm xem xét các xét đoán quan trọng liên quan đến BCTC;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR, cơ chế tuân thủ theo quy định của pháp luật;
- Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
- Giám sát phòng KTNB;
- Đề xuất danh sách đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín, đánh giá sự độc lập, khách quan của kiểm toán độc lập, kiến nghị mức thù lao, giám sát quá trình thực hiện kiểm toán BCTC của Tập đoàn Novaland.

Tổng kết kết quả các cuộc họp:

Trong năm 2022, UBKT đã thực hiện 04 cuộc họp với tỷ lệ 100% thành viên tham gia, biểu quyết và bỏ phiếu tán thành cho các nội dung cuộc họp sau:

- Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT trình bày trong BCTN 2021 và báo cáo tại ĐHĐCĐ;
- Báo cáo với HĐQT về tình hình quản trị CT về các nội dung liên quan đến trách nhiệm của UBKT;
- Chương trình làm việc UBKT năm 2022: Các thành viên UBKT thảo luận chương trình làm việc năm 2022, phân công công việc cho từng thành viên. Trưởng UBKT có trách nhiệm thẩm định kết quả báo cáo KTNB trước khi ban hành, phỏng vấn đánh giá các ứng viên, thẩm định báo cáo tổng kết đánh giá kết quả, năng lực của từng thành viên KTNB, thẩm định Quy chế KTNB trước khi trình HĐQT;
- Kế hoạch KTNB năm 2022 và điều chỉnh kế hoạch KTNB phù hợp với bối cảnh thực tế của Tập đoàn;
- Quy chế hoạt động UBKT bao gồm Chính sách giám sát, Quy chế KTNB trước khi trình HĐQT;
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Người quản lý: Thành viên UBKT tham gia các cuộc họp HĐQT, xem xét, góp ý bản thảo cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT, Quy chế Hoạt động HĐQT trước khi trình HĐQT, tham vấn Ban TGD các vấn đề thuộc trách nhiệm của UBKT;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR: UBKT thực hiện chương trình giám sát hệ thống KSNB bao gồm chương trình làm việc năm 2022 của phòng QLRR, Quy trình, Tuân thủ, Ban An ninh mạng, các cuộc họp định kỳ giữa các phòng tuyến 2 với tuyến 3, báo cáo QLRR quan trọng trình lên Ban Điều hành, Ban Lãnh đạo Tập đoàn, một số quy trình mà phòng QLRR, Quy trình, Tuân thủ trình UBKT lấy ý kiến góp ý.



➤ KẾT QUẢ GIÁM SÁT BÁO CÁO TÀI CHÍNH, TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CT

UBKT thực hiện công tác giám sát tính trung thực của BCTC và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Tập đoàn như sau:

- Giám sát định kỳ tình hình thực tế thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu đã trình ĐHĐCĐ năm 2022;
- Giám sát định kỳ hàng quý BCTC và công bố chính thức liên quan đến các thông tin của BCTC;
- Giám sát việc công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Tập đoàn về các nghị quyết HĐQT liên quan đến các biểu quyết thông tin tài chính;
- Giám sát kiểm soát chính trong thủ tục của việc lập và trình bày BCTC giữa niên độ, cuối năm tài chính bao gồm các biểu mẫu BCTC, các giao dịch quan trọng, các ý kiến mang tính xét đoán;
- Giám sát chương trình kiểm toán độc lập từ giai đoạn lập kế hoạch kiểm toán đến phát hành báo cáo tài chính đã kiểm toán. UBKT đã xem xét kết quả và ý kiến của kiểm toán độc lập trên BCTC về sự phù hợp, nhất quán của các chính sách, thông lệ kế toán; cơ sở của việc lập BCTC, cơ sở hợp nhất BCTC, giả định hoạt động liên tục, ước tính kế toán trọng yếu; việc tuân thủ các chuẩn mực BCTC và các yêu cầu về quản trị Tập đoàn cũng như tính rõ ràng và đầy đủ của các thông tin thuyết minh.

➤ KẾT QUẢ GIÁM SÁT PHÒNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Trong năm 2022, UBKT thực hiện chương trình giám sát phòng KTNB như sau:

- Rà soát phiên bản cập nhật Quy chế KTNB và trình HĐQT biểu quyết;
- Rà soát, góp ý số lượng định biên nhân sự phòng KTNB, kế hoạch KTNB 2022, các điều chỉnh chuyên đề KTNB phù hợp với tình hình thực tế đã diễn ra trong năm và lấy biểu quyết kế hoạch KTNB thuộc thẩm quyền của UBKT;
- Thẩm định các báo cáo KTNB trước khi phát hành, giám sát tiến độ thực hiện chuyên đề kiểm toán. Chủ trì, giám sát tiến độ và kết quả của các chuyên đề kiểm toán đặc thù theo yêu cầu của HĐQT;
- Đánh giá kết quả công việc phòng KTNB, năng lực Người phụ trách KTNB, xem xét bảng tổng kết đánh giá nhân sự phòng KTNB. Phê duyệt việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, tham gia phỏng vấn tuyển dụng nhân sự KTNB;
- Họp định kỳ với Người phụ trách KTNB, trao đổi, chia sẻ, lắng nghe các vấn đề chuyên môn kiểm toán, các vấn đề trong công tác làm việc với các phòng ban và hướng giải quyết, xử lý bảo đảm tính độc lập, khách quan, được tiếp cận vào các hồ sơ, tài liệu phục vụ cho công tác kiểm toán của KTNB.

1. GIAO DỊCH GIỮA CT VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CT; HOẶC GIỮA CT VỚI CỔ ĐÔNG LỚN/ NGƯỜI NỘI BỘ/ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CAO THỊ NGỌC SƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	30/03/2022	Nghị quyết số 49/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/03/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu 1.500 tỷ đồng của CT
2			19/01/2022	Nghị quyết số 16/2022-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 19/01/2022	Bảo đảm khoản vay 2.000 tỷ đồng của CT
3	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Cổ đông lớn	24/01/2022	Nghị quyết số 24/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/01/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.300 tỷ đồng
4	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Cổ đông lớn	11/03/2022	Nghị quyết số 38/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/03/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.500 tỷ đồng
5	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Cổ đông lớn	30/03/2022	Nghị quyết số 49/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/03/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu 1.500 tỷ đồng của CT
6	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	02/11/2022	Nghị quyết số 05/2022-NQ.HĐQT-NVG ngày 11/02/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng
7	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	16/03/2022	Nghị quyết số 09/2022-NQ-NVG ngày 16/03/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của NVLG có tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng
8	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	18/05/2022	Nghị quyết số 15/2022-NQ-NVG ngày 18/05/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của NVLG có tổng mệnh giá phát hành là 1.000 tỷ đồng
9	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	11/03/2022	Nghị quyết số 38/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/03/2022	Giao dịch đảm bảo nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.500 tỷ đồng
10	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	24/01/2022	Nghị quyết số 24/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/01/2022	Giao dịch đảm bảo nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.300 tỷ đồng
11	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	10/03/2022	Nghị quyết số 1501/2021-NQ.HĐQT. NVLG ngày 24/12/ 2021 phê duyệt bổ sung tài sản bảo đảm - Nghị quyết số 07/2022-NQ.HĐQT NVG ngày 10/03/2022 phê duyệt bổ sung tài sản bảo đảm	Giao dịch bảo đảm bổ sung cho nghĩa vụ phát hành trái phiếu 1.000 tỷ đồng của CT

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
12	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	30/03/2022	Nghị quyết số 49/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/03/2022	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu 1.500 tỷ đồng của CT
13	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	19/01/2022	Nghị quyết số 16/2022-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 19/01/2022	Bảo đảm khoản vay 2.000 tỷ đồng của CT
14	CTCP NOVA HOSPITALITY	CT con	08/06/2022	Nghị quyết số 72/2022-NQ.HĐQT - NVLG ngày 03/06/2022	Đầu tư thêm 3.925.000.000.000 đồng bằng hình thức mua thêm cổ phần
15	CTCP NOVA HOSPITALITY	CT con	27/04/2022	Nghị quyết HĐQT số 56/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/04/2022	Đầu tư thêm 1.500.000.000.000 đồng bằng hình thức mua cổ phần
16	CTCP NOVA HOSPITALITY	CT con	31/03/2022	Nghị quyết HĐQT số 44/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/03/2022	Chuyển nhượng phần vốn góp 1.000.000.000.000 đồng tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An với tổng giá trị giao dịch là 1.308.000.000.000 đồng
17	CTCP NOVA PRINCESS RESIDENCE	CT con	07/04/2022	Nghị quyết 51/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/04/2022	Đầu tư thêm 1.500.000.000.000 đồng bằng hình thức mua cổ phần
18	CTCP THE PRINCE RESIDENCE	CT con	16/02/2022	Nghị quyết Số 28/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/02/2022	Đầu tư thêm 500.000.000.000 đồng bằng hình thức mua cổ phần
19	CTCP THE PRINCE RESIDENCE	CT con	11/03/2022	Nghị quyết HĐQT số 35/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/03/2022	Đầu tư thêm 500.000.000.000 đồng bằng hình thức mua cổ phần
20	CTCP THE PRINCE RESIDENCE	CT con	07/04/2022	Nghị quyết HĐQT số 39/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/03/2022	Đầu tư thêm 1.500.000.000.000 đồng bằng hình thức mua cổ phần (Đã chuyển 410.000.000.000 đồng)
21	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐĂNG KHÁNH	CT con	09/05/2022	Nghị quyết 25/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27/01/2022	Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán nghĩa vụ phát hành trái phiếu 231 tỷ đồng

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
22	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	CT con	06/06/2022	Nghị quyết số 72/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03/06/2022	Đầu tư thêm 1.150.000.000.000 đồng bằng hình thức mua cổ phần
23	CTCP ĐỊA ỐC NO VA MỸ ĐÌNH	CT con	06/06/2022	Nghị quyết số 72/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03/06/2022	Đầu tư thêm 699.000.000.000 đồng bằng hình thức mua cổ phần
24	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN BÁCH HỢP	CT con	30/06/2022	Quyết định số 01/2022-QĐ-BH ngày 03/06/2022	Nhận cổ tức 2021 với tổng số tiền 181.575.616.000 đồng
25	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA ĐỨC	CT con	01/03/2022	Nghị quyết HĐQT số 11/2022-NQ.HĐQT-NVLG	Đầu tư thêm 1.180.000.000.000 đồng bằng hình thức mua phần vốn góp
26	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA ĐỨC	CT con	27/01/2022	Quyết định 7A/2021-QĐ-GĐ Thông báo 07/2021-TB-GĐ	Nhận cổ tức 2021 với số tiền 104.992.664.000 đồng
27	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL	CT con	30/03/2022	Quyết định: 01/2021-QĐ-NVSY Thông báo 01/2021-TB-NVSY	Nhận cổ tức 2021 với số tiền 19.481.656.806 đồng
28	CT TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ HẠ TẦNG SÀI GÒN	CT con	05/01/2022	Nghị quyết HĐQT số 1/2022-NQ.HĐQT-NVLG	Đầu tư thêm 1.425.000.000.000 đồng bằng hình thức mua phần vốn góp
29	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÁT	CT con	30/06/2022	Quyết định của HĐQT số 02/2022-QĐ-ANP ngày 30/06/2022	Nhận cổ tức 2022 với số tiền 884.998.916.000 đồng
30	CT TNHH NO VA THẢO ĐIỂN	CT con	27/06/2022	Nghị quyết số 84/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27/06/2022	Đầu tư thêm 450.000.000.000 đồng bằng hình thức mua thêm phần vốn góp
31	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVALAND ĐẤT TÂM	CT con	31/05/2022	Nghị quyết HĐQT số 29/2022-NQ.HĐQT-NVLG	Đầu tư 51.000.000.000 đồng để thành lập CT TNHH Đầu tư địa ốc Novaland Đất Tâm
32	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	CT con	30/03/2022	Nghị quyết HĐQT số 42/2022-NQ.HĐQT-NVLG	Đầu tư thêm 2.000.000.000.000 đồng bằng hình thức mua thêm phần vốn góp
33	CT TNHH NO VA THẢO ĐIỂN	CT con	29/08/2022	Nghị quyết HĐQT số 111/2022-NQ.HĐQT-NVLG	Dùng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ Trái phiếu 2.300 tỷ đồng & Nghĩa vụ vay vốn 100 triệu đồng của CT TNHH Nova Thảo Diễn
34	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE	CT con	10/11/2022	Quyết định của HĐQT số 07/2022-QĐ-NVRS ngày 09/11/2022	Thế chấp quyền tài sản của 580 căn dự án Sunrise Riverside để bảo đảm cho khoản vay 1.600 tỷ đồng của NVLG tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải
35	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	29/09/2022	Nghị quyết HĐQT số 115/2022-NQ.HĐQT-NVLG	Thế chấp 12.000.000 cổ phiếu NVL do NovaGroup sở hữu
36	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	20/09/2022	Nghị quyết HĐQT số 25/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27/01/2022	Bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho NVLG

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
37	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	11/11/2022	Nghị quyết HĐQT số 36/2022-NQ.HĐQT-NVG ngày 09/11/2022	Thế chấp 15.367.729 cổ phiếu NVL do NovaGroup sở hữu
38	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	CT con	07/10/2022 và 10/10/2022	Nghị quyết HĐQT số 116/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 10/03/2022	- Cam kết Hỗ trợ vốn cho NVLG với giá trị tối đa 57 triệu USD để bảo đảm cho khoản vay bao gồm: 40 triệu USD do VietinBank Filiale Deutschland và Maybank International Labuan Branch cho vay; 23 tỷ đồng do VietinBank CN1, TP HCM cho vay ("Các Khoản Vay")
39	CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS UNITY	CT con	20/10/2022	Nghị quyết HĐQT số 117/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 10/03/2022	Góp thêm vốn 480 tỷ đồng
40	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	02/12/2022	Công văn số 1130.01/CV-CKCT05 ngày 30/11/2022	Nhận tiền tất toán gốc lãi trái phiếu theo thỏa thuận bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu số tiền 932.852.064.012 đồng
41	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	07/12/2022	Công văn 509C/2022-CV-NV-LG ngày 02/12/2022	Nhận tiền tất toán gốc lãi trái phiếu theo thỏa thuận bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu số tiền 909.005.197.442 đồng
42	CTCP NOVAGROUP	Cổ đông lớn	21/12/2022	Nghị quyết số 139/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/12/2022	Nhận tiền mua lại trước hạn 1 phần gốc và lãi trái phiếu theo thỏa thuận bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu số tiền 135.996.600.000 đồng
43	CT TNHH NO VA THẢO ĐIỂN	CT con	25/07/2022	Nghị quyết số 97/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/07/2022	Đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Nova Thảo Diễn số tiền 680.000.000.000 đồng
44	CTCP NOVA HOSPITALITY	CT con	16/08/2022	Nghị quyết số 108/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/08/2022	Đầu tư thêm vốn vào CTCP Nova Hospitality số tiền 3.556.607.500.000 đồng
45	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THÀNH NHƠN	CT con	29/09/2022	Nghị quyết số 81/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/06/2022	Chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại CT TNHH Địa ốc Thành Nhơn cho CTCP The Prince Residence với số tiền 2.710.000.000.000 đồng
46	CT TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	CT con	20/10/2022	Nghị quyết số 117/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03/10/2022	Đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư BĐS Unity số tiền 480.000.000.000 đồng
47	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÁT	CT con	20/09/2022	Quyết định của HĐQT số 03/2022-QĐ-ANP ngày 20/09/2022	Nhận cổ tức phải thu của CT BĐS An Phát số tiền 699.999.142.000 đồng
48	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÁT	CT con	10/04/2022	Quyết định của HĐQT số 04/2022-QĐ-ANP ngày 04/10/2022	Nhận cổ tức phải thu của CT BĐS An Phát số tiền 149.999.816.000 đồng

2. GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY NIÊM YẾT/ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CT CON, CT DO CT NIÊM YẾT NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Tổ chức có liên quan	CTCP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH	22/03/2022	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành Trái phiếu giá tối đa 300 tỷ đồng
2	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Tổ chức có liên quan	CTCP NOVA HOSPITALITY	29/04/2022	Giao dịch bảo đảm phát hành Trái phiếu với Tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ đồng
3	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan	CTCP NOVA HOSPITALITY	29/04/2022	Giao dịch bảo đảm phát hành Trái phiếu với Tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ đồng
4	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Em ruột của Thành viên HĐQT	CTCP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI NHÀ RỒNG	03/03/2022	Nhận cổ tức với số tiền 76.597.691 đồng
5	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Em dâu của Thành viên HĐQT	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA ĐỨC	28/01/2022	Nhận tiền chia lợi nhuận 2021 với số tiền 6.969.200 đồng
6	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Em dâu của Thành viên HĐQT	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL	04/03/2022	Nhận cổ tức với số tiền 7.926.035 đồng
7	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI NHÀ RỒNG	03/03/2022	Nhận cổ tức với số tiền 43.521.284 đồng
8	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI NHÀ RỒNG	03/03/2022	Nhận cổ tức với số tiền 116.056.757 đồng
9	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL	15/03/2022	Đảm bảo nghĩa vụ phát hành trái phiếu có tổng mệnh giá 1.000 tỷ đồng của CT Saigon Royal
10	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL	15/03/2022	Đảm bảo nghĩa vụ phát hành trái phiếu có tổng mệnh giá 1.000 tỷ đồng của CT Saigon Royal
11	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH CARAVA RESORT	20/06/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 11.819.482.410 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Carava Resort
12	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỬU LONG	29/06/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 398.097.480 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long
13	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	26/05/2022	Thi công hàng rào với tổng giá trị giao dịch là 1.844.466.364 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
14	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	20/04/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 3.697.874.556 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
14	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	20/04/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 3.697.874.556 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
15	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	22/04/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 41.705.448.000 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
16	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	20/05/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 125.435.553.750 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
17	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	11/04/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 6.415.979.625 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
18	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	19/05/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 105.989.896.768 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
19	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	20/04/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 17.440.159.000 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Thành Phố Aqua
20	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH	08/03/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 13.530.467.948 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Kinh Doanh BĐS Thái Bình
21	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	25/04/2022	Thi công hàng rào với tổng giá trị giao dịch là 6.390.208.279 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
22	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA	Tháng 05/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 2.857.826.601.619 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Đầu Tư Địa ốc No Va
23	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA	Tháng 03/2022	Thi công cọc với tổng giá trị giao dịch là 184.330.158.567 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Đầu Tư Địa ốc No Va
24	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	15/03/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 33.518.841.629 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
25	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	07/04/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 16.028.767.436 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
26	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	11/04/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 16.366.235.944 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
27	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	25/03/2022	Thi công cọc với tổng giá trị giao dịch là 187.957.959.606 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
28	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	07/03/2022	Thi công cọc với tổng giá trị giao dịch là 111.760.102.965 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
29	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	09/05/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 153.369.564.752 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
30	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	09/05/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 166.191.383.430 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
31	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	16/05/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 414.724.350.000 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
32	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	08/06/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 353.066.530.017 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH BDS Đà Lạt Valley
33	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	17/06/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 155.544.975.091 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Thành Phố Aqua
34	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	07/06/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 71.651.119.050 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Thành Phố Aqua
35	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT	27/06/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 201.342.254.054 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Đầu Tư BDS Long Hưng Phát
36	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	26/01/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 711.669.569.478 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
37	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	26/01/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 720.309.982.140 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
38	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	25/03/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 35.875.238.215 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
39	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	25/03/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 190.805.507.068 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
40	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	25/04/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 13.260.710.278 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
41	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	25/03/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 159.230.133.218 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
42	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	10/04/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 367.074.161.376 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
43	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	27/04/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 343.712.156.802 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
44	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	15/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 63.676.702.000 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
45	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	15/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 44.737.323.340 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
46	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	15/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 42.214.484.726 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
47	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	15/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 84.973.468.329 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
48	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	15/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 19.538.220.500 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
49	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	15/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 11.625.808.100 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
50	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	12/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 37.941.676.852 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
51	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	12/05/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 6.086.117.127 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
52	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	10/05/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 340.139.709.091 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Delta Valley Bình Thuận
53	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	15/03/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 48.128.674.689 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
54	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	01/03/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 77.117.040.642 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
55	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	25/03/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 59.085.937.527 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
56	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	01/03/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 130.305.952.042 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
57	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	01/03/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 194.389.723.369 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
58	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	01/03/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 5.446.125.122 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
59	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH BẮT ĐỘNG SẢN GIA ĐỨC	25/03/2022	Thi công cọc với tổng giá trị giao dịch là 102.444.758.230 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH BĐS Gia Đức
60	CTCP NOVA EVERGREEN (TÊN CŨ: CTCP ĐẠI PHÚ MỸ)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ BẮT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT	09/02/2022	Thi công cảnh quan với tổng giá trị giao dịch là 3.614.686.893 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Đầu Tư BĐS Long Hưng Phát
61	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan	CTCP CAO ỐC PHƯƠNG ĐÔNG	13/12/2022	Vay để thanh toán gốc và lãi trái phiếu PDBOND.H2022.011 với số tiền 221.994.544.187 đồng theo hợp đồng ký với CTCP NovaGroup
62	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan	CTCP CAO ỐC PHƯƠNG ĐÔNG	13/12/2022	Thanh toán lãi vay từ ngày 13/12/2022 đến ngày 20/12/2022 với số tiền 195.797.653 đồng theo hợp đồng ký với CTCP NovaGroup
63	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	07/07/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 2.592.073.000 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Thành Phố Aqua

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
64	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	14/07/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 2.624.717.786 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Thành Phố Aqua
65	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	23/07/2022	Thi công kết cấu hạ tầng, MEP với tổng giá trị giao dịch là 68.214.551.571 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Thành Phố Aqua
66	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẮT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	26/07/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 19.816.648.478 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
67	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẮT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	28/07/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 13.282.192.359 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
68	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẮT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	09/08/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 7.720.056.000 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
69	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẮT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	11/08/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 2.913.799.110 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
70	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẮT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	17/08/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 19.202.225.342 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH ĐT&BDS Tường Minh
71	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP HOÀN VŨ	08/08/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 3.995.281.488 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Hoàn Vũ
72	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP HOÀN VŨ	30/08/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 1.922.713.932 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Hoàn Vũ
73	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CTCP HOÀN VŨ	05/07/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 11.618.838.720 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Hoàn Vũ
74	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CTCP HOÀN VŨ	07/07/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 3.912.116.240 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Hoàn Vũ
75	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CTCP HOÀN VŨ	02/08/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 10.218.347.224 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Hoàn Vũ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
76	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CTCP HOÀN VŨ	29/08/2022	Thi công công trình với tổng giá trị giao dịch là 17.395.382.633 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Hoàn Vũ
77	HUỶNH PHƯƠNG THẢO	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP HUỶNH GIA HUY	12/09/2022	Nhận cổ tức với số tiền 90.018.004 đồng. Khấu trừ thuế TNCN số tiền 4.500.900 đồng
78	HUỶNH PHƯƠNG THẢO	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP HUỶNH GIA HUY	02/11/2022	Nhận cổ tức với số tiền 89.000.000 đồng. Khấu trừ thuế TNCN số tiền 4.450.000 đồng
79	PHẠM THỊ CÚC	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP HUỶNH GIA HUY	12/09/2022	Nhận cổ tức với số tiền 90.018.004 đồng. Khấu trừ thuế TNCN số tiền 4.500.900 đồng
80	PHẠM THỊ CÚC	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP HUỶNH GIA HUY	02/11/2022	Nhận cổ tức với số tiền 89.000.000 đồng. Khấu trừ thuế TNCN số tiền 4.450.000 đồng
81	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỬU LONG	Từ tháng 08 đến tháng 11/2022	Cung cấp thi công nhôm kính số tiền: 12.158.929.090 đồng
82	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỬU LONG	Từ tháng 08 đến tháng 12/2022	Thi công khu thấp tầng số tiền: 123.392.240.443 đồng
83	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	01/07/2022	Thi công kết cấu hoàn thiện thô và cơ điện với tổng giá trị giao dịch là 1.944.767.856.204 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Đầu Tư Địa ốc No Va
84	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	02/08/2022	Thi công và lắp đặt cửa gỗ với tổng giá trị giao dịch là 11.831.666.963 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
85	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	21/07/2022	Thi công và lắp đặt cửa gỗ với tổng giá trị giao dịch là 2.126.870.698 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
86	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	21/07/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 125.878.188.059 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City
87	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CT TNHH THE FOREST CITY	21/07/2022	Thi công nội thất với tổng giá trị giao dịch là 5.632.309.375 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH The Forest City

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
88	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH CARAVA RESORT	05/07/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 17.252.506.705 đồng
89	PHẠM THỊ CÚC	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	14/09/2022	Góp vốn vào CT số tiền: 4.318.000.000 đồng
90	HUỶNH PHƯƠNG THẢO	Em dâu của Thành viên HĐQT	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	14/09/2022	Góp vốn vào CT số tiền: 4.304.430.000 đồng
91	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	26/09/2022 28/10/2022 29/11/2022 05/12/2022 22/12/2022 27/12/2022	Thi công nhôm kính với tổng giá trị giao dịch là 9.969.403.871 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Phát Triển Đất Việt
92	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	01/08/2022	Thi công kết cấu hoàn thiện với tổng giá trị giao dịch là 93.304.271.546 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley
93	CTCP TRANG TRÍ NỘI THẤT SEN	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	21/07/2022	Cung cấp và thi công sàn gỗ với tổng giá trị giao dịch là 14.437.500.000 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
94	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	31/03/2022	Thi công kết cấu, hoàn thiện thô và MEP với tổng giá trị giao dịch là 83.369.852.482 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
95	CTCP GREEN MARK CONSTRUCTION	Tổ chức có liên quan	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	04/07/2022	Thi công kết cấu, hoàn thiện thô và MEP với tổng giá trị giao dịch là 38.808.089.248 đồng theo hợp đồng ký với CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp
96	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan	CTCP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH	18/02/2022	Phí dịch vụ đảm bảo tài sản cho gói trái phiếu MBS 300 tỷ với giá trị 468.750.000 đồng
97	CTCP NOVA EVERGREEN (TÊN CŨ: CTCP ĐẠI PHÚ MỸ)	Tổ chức có liên quan	CTCP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH	12/08/2022	Thiết kế thi công cảnh quan dự án với giá trị 1.327.820.881 đồng
98	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THÀNH NHƠN	15/07/2022	Hợp đồng NT thi công kết cấu hoàn thiện với tổng giá trị giao dịch là 900.026.953.179 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn
99	CTCP NOVA E&C (TÊN CŨ: NOVA GLOBAL BUILD)	Tổ chức có liên quan	CT TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THÀNH NHƠN	25/03/2022	Thi công cọc thử, cọc đại trà với tổng giá trị giao dịch là 70.075.067.138 đồng theo hợp đồng ký với CT TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn

➤ RÀ SOÁT HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

UBKT thực hiện chương trình rà soát hệ thống KSNB và QLRR như sau:

- Định kỳ hàng quý rà soát báo cáo rủi ro quan trọng thuộc thẩm quyền của Ban Điều hành, Ban Lãnh đạo Tập đoàn;
- Giám sát việc triển khai các dự án nâng cao năng lực tuyển 02 như dự án xây dựng bộ thư viện định nghĩa các hành vi vi phạm giá trị cốt lõi, dự án cải tiến hệ thống QLRR, dự án CNTT áp dụng hệ thống trình ký điện tử;
- Góp ý cho ý kiến các quy trình do tuyến 2 trình lên UBKT lấy ý kiến trước khi ban hành;
- Giám sát việc triển khai kế hoạch hành động khắc phục các phát hiện trọng yếu UBKT đã nhận diện;
- Góp ý cho ý kiến kế hoạch các chuyên đề đánh giá hệ thống CNTT. Thẩm định kết quả các báo cáo các dự án chuyên đề an ninh mạng, bảo mật thông tin tài sản Tập đoàn;
- Giám sát các dự án chuyên đề theo yêu cầu của HĐQT, các đợt rà soát "nóng" đưa ra các góp ý cải tiến tính hiệu quả của thiết kế kiểm soát.

Trong năm 2022, UBKT chủ trì các cuộc họp định kỳ giữa UBKT với các phòng chức năng tuyến 2 như phòng Quản lý Quy trình Rủi ro Tuân thủ, Ban An ninh và KTNB trao đổi, chia sẻ các vấn đề phát hiện vi phạm tuân thủ, giá trị cốt lõi, các đề xuất cải tiến hệ thống KSNB, quy trình và các kế hoạch, chương trình thực hiện ở quý tiếp theo.



➤ GIÁM SÁT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ

UBKT được thông báo trước kế hoạch cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT, Quy chế Hoạt động HĐQT để sắp xếp thời gian tham gia góp ý các đề xuất thay đổi bao gồm các hiệu chỉnh các điều khoản liên quan đến UBKT.

Tất cả các Thành viên HĐQT được nhận thư mời họp HĐQT trước khi tiến hành cuộc họp biểu quyết với nội dung thể hiện song ngữ trong giai đoạn bộ máy HĐQT có Thành viên độc lập HĐQT là người nước ngoài. Tất cả các Thành viên HĐQT đều được nhận đầy đủ chương trình làm việc, các nội dung, tài liệu của cuộc họp trước khi cuộc họp HĐQT diễn ra.

Thành viên UBKT được mời tham gia định kỳ các

cuộc họp Ban TGD với nội dung từng cuộc họp được thông báo trước. UBKT được cập nhật các chỉ đạo quan trọng của Ban Lãnh đạo, các chương trình bán hàng, tiến độ dự án, các kế hoạch cải tiến nâng cấp hệ thống, các chính sách, quy trình, cơ cấu tổ chức, các vụ việc vi phạm giá trị cốt lõi của Tập đoàn. UBKT được nhận hàng tháng báo cáo tình hình thực hiện theo kế hoạch kinh doanh năm 2022, các chỉ tiêu của Ban TGD, các vấn đề của hoạt động, dự án, tình hình thị trường, các thay đổi của chính sách kinh tế vĩ mô, các thay đổi của các quy định pháp luật ảnh hưởng trọng yếu đến Tập đoàn. UBKT tham vấn Ban TGD các nội dung thuộc trách nhiệm của UBKT.

➤ ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT VỚI HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CỔ ĐÔNG

UBKT thực hiện công tác chuyên môn theo chương trình làm việc đã được các thành viên UBKT biểu quyết đầu năm 2022. Đặc biệt, Chủ tịch HĐQT, các thành viên HĐQT, Ban TGD tạo môi trường làm việc thoải mái, chuyên nghiệp. Qua đó, UBKT được thuận tiện trao đổi, làm việc với Chủ tịch HĐQT, Ban TGD, người quản lý, các phòng ban chuyên môn phục vụ cho chương trình làm việc của UBKT. Ngoài ra, hồ sơ theo yêu cầu công việc và các tài liệu liên quan được cung cấp đầy đủ cho UBKT nhằm phục vụ công việc chung.

HĐQT lắng nghe UBKT báo cáo kết quả chương trình làm việc, tiếp nhận các khuyến nghị đồng thời trao

đổi, góp ý các kế hoạch hành động của UBKT để xuất nhằm đem lại hiệu quả tối ưu cho Tập đoàn.

Các cuộc họp làm việc với Ban TGD, người quản lý đều được Công ty sắp xếp kịp thời để Chủ tịch/Trưởng UBKT và Người phụ trách KTNB thuận tiện trao đổi kết quả báo cáo KTNB, các vấn đề trọng yếu cần sớm khắc phục.

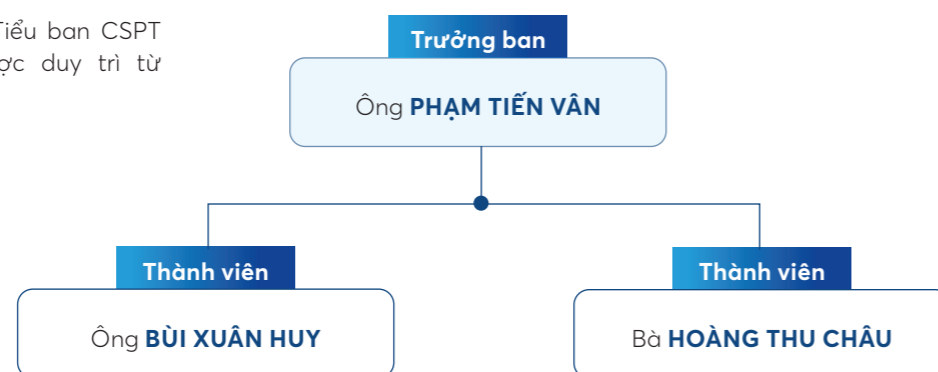
Tất cả các thành viên UBKT được mời tham gia đầy đủ tất cả các cuộc họp của HĐQT, cuộc họp ĐHCĐ thường niên.



Trung tâm thể thao đa năng Aqua Sport Center tại Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN

Cơ cấu nhân sự của Tiểu ban CSPT trực thuộc HĐQT được duy trì từ năm 2019, như sau:



VAI TRÒ VÀ NHIỆM VỤ CỦA TIỂU BAN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN

Tiểu ban CSPT được thành lập với vai trò đưa ra mục tiêu, chiến lược phát triển dài hạn và bền vững cho Tập đoàn, góp phần xây dựng nên vị thế Thương hiệu Việt uy tín hàng đầu; giám sát việc triển khai các mục tiêu chiến lược song song với việc đảm bảo trách nhiệm với xã hội, cộng đồng, và các bên có quyền lợi liên quan.

Để hoàn thành vai trò trên, Tiểu ban CSPT sẽ thực thi các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Đánh giá và hoạch định chiến lược cho Tập đoàn trên cơ sở cập nhật xu hướng ngành nghề, thị trường; cải tiến công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm và gia tăng lợi thế cạnh tranh từ sự kết hợp đồng bộ các quy hoạch dịch vụ tiện ích thuộc NovaGroup;
- Giám sát việc lập, triển khai, thực thi chiến lược và kết quả hoạt động tương ứng của Tập đoàn;
- Định kỳ rà soát lại CSPT, và tư vấn cập nhật đảm bảo luôn phù hợp với thị trường;
- Chỉ đạo giám sát và báo cáo HĐQT tình hình xây dựng các chiến lược định vị, quảng bá và phát triển thương hiệu Tập đoàn.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2022

Tham mưu các công nghệ giải pháp ưu tiên; các giải pháp áp dụng phân tích dữ liệu tự động; đưa ra các gợi ý, cảnh báo đến cấp quản lý và Ban Điều hành để đưa ra quyết định nhanh chóng, nâng cao hiệu quả QTCT;

Rà soát và tham mưu các khung quy tắc tăng hiệu quả hoạt động; khai thác mô hình chuỗi giá trị thương hiệu, các sản phẩm đem lại giá trị cộng hưởng đến hiệu quả phát triển của các Dự án BĐS Đô thị và BĐS Du lịch;

Tham mưu, tư vấn triển khai ứng dụng giải pháp đô thị thông minh tại Dự án Aqua City;

Xây dựng chiến lược đúng đắn trên cơ sở tham vấn từ các đơn vị tư vấn trong nước và quốc tế giúp Tập đoàn tái cấu trúc trong bối cảnh điều kiện kinh tế vĩ mô có nhiều thay đổi bất lợi cho ngành BĐS nói chung và tình hình kinh doanh đặc thù của Novaland nói riêng. Từ đó, năm 2022, Tiểu ban CSPT đã trao đổi, làm việc, tham vấn kịp thời cho Ban Điều hành điều chỉnh các kế hoạch kinh doanh linh hoạt trước các tác động tích cực và tiêu cực từ tình hình kinh tế - chính trị - xã hội trong khu vực và thế giới, tình hình lạm phát và chính sách tiền tệ, chủ trương kiểm soát tín dụng tại các ngân hàng thương mại cổ phần trong nước, và quy hoạch dự án hạ tầng liên kết vùng trọng điểm;

Giám sát chặt chẽ việc cơ cấu nợ và trả nợ, đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với bên cho vay và các Trái chủ.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Tham mưu và giám sát việc triển khai xây dựng, hoàn thiện các Dự án BĐS Đô thị và BĐS Du lịch trọng điểm;

Tiếp tục giám sát và tham mưu cho kế hoạch tái cấu trúc Tập đoàn nhằm tạo nguồn sức khỏe tài chính lành mạnh, giúp Novaland PTBV;

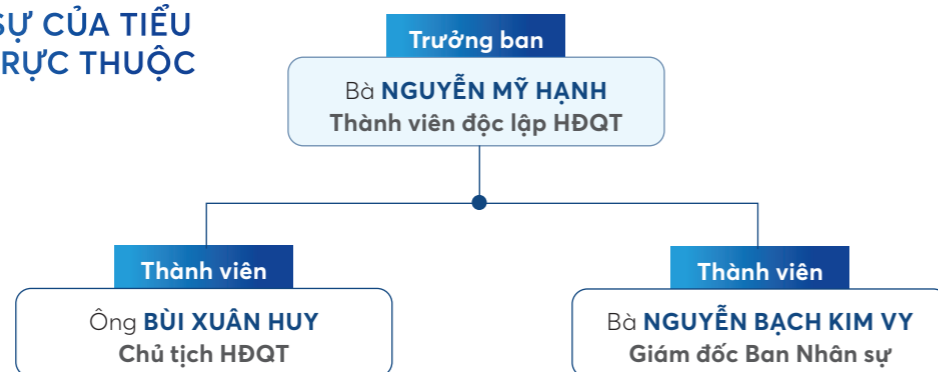
Tham mưu các chính sách tối ưu hóa chi phí doanh nghiệp, duy trì các mảng cốt lõi cho hoạt động sản xuất kinh doanh;

Triển khai rà soát các hoạt động QTCT với trọng tâm là các mục tiêu PTBV và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật; tăng cường QLRR; bảo đảm quyền lợi của Cổ đông trên cơ sở công bằng, hài hòa lợi ích của Cổ đông, CT và CBLQ.



HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN NHÂN SỰ

CƠ CẤU NHÂN SỰ CỦA TIỂU BAN NHÂN SỰ TRỰC THUỘC HĐQT NHƯ SAU



VAI TRÒ VÀ NHIỆM VỤ CỦA TIỂU BAN NHÂN SỰ

Tiểu ban Nhân sự có vai trò xây dựng các tiêu chuẩn và nguyên tắc quản trị áp dụng cho thành viên HĐQT, thành viên Ban TGD và những người điều hành khác. Sau đó thực hiện đánh giá tính tuân thủ và hiệu quả hoạt động của họ.

Để hoàn thành vai trò trên, Tiểu ban Nhân sự thực thi các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Tham mưu cho HĐQT xây dựng cơ cấu thành viên HĐQT, thành viên Ban TGD và những người điều hành; xem xét và phê duyệt chính sách, tiêu chuẩn về phẩm chất, năng lực thành viên HĐQT, Ban TGD và các nhân sự quản lý khác; chính sách đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT và Ban TGD;
- Tham mưu trình tự, thủ tục đề cử, ứng cử, bổ nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên bộ máy quản lý;
- Xây dựng quy trình, đề xuất các tiêu chí đánh giá hiệu quả hoạt động của HĐQT dựa trên các tiêu chí trong bộ đánh giá của CT và đưa ra các khuyến nghị liên quan đến chương trình phát triển năng lực dành cho HĐQT.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2022

Giám sát việc hoạch định chiến lược nhân sự quản lý chủ chốt và phát triển đội ngũ kế nhiệm, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; đồng thời xây dựng kế hoạch kế nhiệm song hành với kế hoạch phát triển cá nhân giúp Nhân viên nâng cao năng lực, mở rộng phạm vi công việc và phát triển lộ trình thăng tiến nghề nghiệp;

Giám sát tình hình triển khai kế hoạch hành động đề ra của năm 2022, bao gồm các chương trình phúc lợi mới, chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện, giúp Nhân viên an tâm làm việc và gắn bó lâu dài với CT;

Tham mưu Ban Điều hành CT xây dựng các hoạt động thúc đẩy văn hóa doanh nghiệp và gắn kết Nhân viên trong năm 2022, như:

- Đẩy mạnh việc kết hợp truyền thông và đào tạo thông qua hoạt động đào tạo về Giá trị cốt lõi cho toàn Nhân viên;
- Tăng cường hoạt động Trải nghiệm kèm Gắn kết nhằm giúp Nhân viên có cơ hội trải nghiệm các sản phẩm, dịch vụ trong hệ sinh thái;
- Phát triển và đưa văn hóa doanh nghiệp sâu rộng đến từng Phòng Ban/ Khối thông qua nhiều hoạt động phong trào;

Tiếp tục thực hiện kế hoạch rà soát, hoàn thiện các quy trình đánh giá hoạt động của HĐQT;

Tham mưu Ban Điều hành CT những giải pháp nhằm nâng tầm thương hiệu thông qua các hoạt động thu hút nhân tài, tạo điều kiện tốt nhất để Nhân viên phát triển cá nhân từ các chương trình đào tạo kỹ năng và đào tạo chuyên sâu. Bên cạnh đó, CT liên tục cập nhật chế độ phúc lợi đảm bảo cạnh tranh với thị trường và tiếp tục thực hiện chương trình cải tiến môi trường làm việc, thiết lập đội ngũ nhân lực mạnh.

Cụ thể, đối với ứng viên, CT đã không ngừng tăng cường các hoạt động truyền thông, các sự kiện tuyển dụng với mục tiêu mang tới cơ hội nghề nghiệp phù hợp, tạo công ăn việc làm cho người lao động trên cả nước. Điển hình, nhiều sự kiện tuyển dụng quy mô lớn đã được triển khai tại các tỉnh thành, địa phương mà Tập đoàn đang hoạt động. Bên cạnh đó, với mong muốn phát triển nguồn nhân lực kế thừa, CT đã triển khai chương trình tuyển dụng dành riêng cho Gen Z mang tên "The Next Novator" mang tới lộ trình đào tạo bài bản, môi trường làm việc chuyên nghiệp cho đội ngũ nhân sự trẻ. Đồng thời, thông qua những buổi hội thảo, sự kiện kết nối, sự kiện tuyển dụng... mà CT tổ chức và đồng hành tổ chức cùng Đối tác, Tập đoàn đã mang tới những kiến thức, kỹ năng, trải nghiệm thực tế cho cộng đồng.

Đối với CBNV, Tập đoàn luôn đề cao tầm quan trọng của nguồn nhân lực bằng cách xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, chú trọng đào tạo nâng cao chất lượng và giá trị nguồn nhân lực. Đồng thời hướng đến mục tiêu chung tay đóng góp cho an sinh xã hội, nâng cao trình độ, đời sống của người lao động nói chung, góp phần tạo ra giá trị cộng đồng: Phúc lợi đa dạng, thu nhập cạnh tranh, đội ngũ xứng tầm, chương trình đào tạo bài bản, cơ hội thăng tiến rộng mở, môi trường làm việc hạnh phúc, chăm sóc sức khỏe toàn diện...cùng những chính sách đãi ngộ hấp dẫn khác như được hưởng những ưu đãi, trải nghiệm thú vị khi sử dụng sản phẩm và dịch vụ của Hệ sinh thái NovaGroup.

Chính sách tuyển dụng và đào tạo nhân sự, chế độ đãi ngộ cùng môi trường làm việc chuyên nghiệp là một trong



Đại hội thể thao Nova Olympic 2022

những yếu tố giúp người lao động gắn bó với CT. Đó cũng là lý do mà chỉ trong năm 2022, Tập đoàn đã đạt được nhiều giải thưởng về Nhân sự danh giá: Nơi làm việc tốt nhất Châu Á 2022 (Best Companies to Work for in Asia Awards - HR Asia), Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam 2022 (Best Places to Work Vietnam 2022 - Anphabe), Top 50 Thương hiệu Tuyển dụng hấp dẫn - Khối Doanh nghiệp Việt (Anphabe), Nơi làm việc xuất sắc 2022 (Great Place to Work),...

Những giải thưởng ghi nhận trong năm qua đã góp phần khẳng định chiến lược nhân sự đúng đắn và hiệu quả của Novaland, đồng thời là động lực để Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện đội ngũ, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để bứt phá và tăng trưởng mạnh mẽ.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Trải qua giai đoạn thử thách từ quý IV/2022, với nhiệm vụ thích ứng nhanh với bối cảnh kinh tế hiện tại, CT tập trung vào mục tiêu kinh doanh trọng điểm là đầu tư, phát triển BĐS, thực hiện tái cấu trúc, tối ưu hoá chi phí, hướng đến sự kiên trì, đa nhiệm nhiều hơn. Năm 2023 là năm của sự thích nghi với những chiến lược, chính sách nhằm ổn định và duy trì cũng như phát triển nguồn nhân lực vững chuyên môn, giàu kinh nghiệm trong bối cảnh mới.

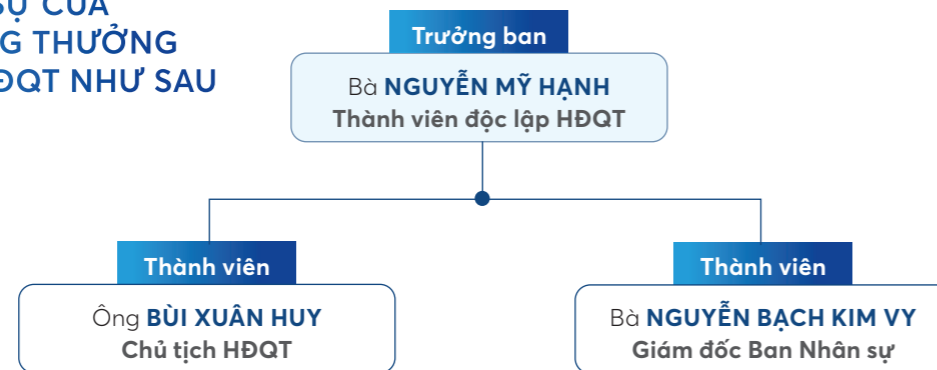
Tiếp tục hoạch định chiến lược nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, mở rộng phạm vi công việc và xây dựng đội ngũ kế nhiệm. Đồng thời, Novaland đang tập trung hành động cho công tác tái cấu trúc toàn diện theo định hướng "Hội đồng Quản trị chuyên trách hoạt động độc lập với Ban Điều hành theo hướng chuyên nghiệp và chuẩn mực quốc tế". Theo đó, Tập đoàn sẽ tinh gọn bộ máy, sơ đồ tổ chức có nhiều sự thay đổi, có sự tách bạch và phân quyền hoạt động độc lập, giữa HĐQT, Ban Điều hành, từng cá nhân được giao quyền và trách nhiệm rõ ràng.

Xây dựng kế hoạch hành động năm 2023 để thích ứng nhiều thử thách lớn nhưng vẫn đảm bảo chính sách phúc lợi toàn diện cho Nhân viên, tạo động lực gắn bó lâu dài, giữ vững niềm tự hào và tin yêu CT.

Tiếp tục đẩy mạnh các ứng dụng công nghệ vào vận hành nhằm tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN LƯƠNG THƯỜNG

➤ CƠ CẤU NHÂN SỰ CỦA TIỂU BAN LƯƠNG THƯỜNG TRỰC THUỘC HĐQT NHƯ SAU



➤ VAI TRÒ VÀ NHIỆM VỤ CỦA TIỂU BAN LƯƠNG THƯỜNG

Tiểu ban Lương thưởng với vai trò xây dựng và quản lý chế độ lương thưởng cho HĐQT, Ban TGD, cũng như xây dựng chế độ đãi ngộ thuộc thẩm quyền của HĐQT dành cho các cán bộ quản lý cấp cao.

Để hoàn thành vai trò trên, Tiểu ban Lương thưởng thực thi các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Tư vấn tham mưu cho HĐQT về cơ cấu, quy mô, chính sách, số tiền thù lao, lương, thưởng, kế hoạch lương thưởng liên quan đến cổ phiếu và các lợi ích vật chất khác đối với các thành viên HĐQT, Ban TGD phù hợp với từng thời kỳ;
- Đánh giá định kỳ về quy mô cơ cấu lương thưởng và các lợi ích vật chất khác của thành viên HĐQT, thành viên Bộ máy quản lý và các đề xuất cần thiết khác, trình duyệt HĐQT.

➤ HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2022

Tham mưu Ban Điều hành CT xây dựng các chính sách lương, thưởng cạnh tranh so với thị trường, đảm bảo công bằng nội bộ; Giám sát tình hình triển khai kế hoạch hành động đề ra của năm 2022, bao gồm các chương trình phúc lợi mới, chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện, giúp Nhân viên an tâm làm việc và gắn bó lâu dài với CT;

Xây dựng chính sách phúc lợi vượt trội cho Nhân viên CT;

Giám sát các chính sách bảo đảm an toàn, chăm sóc sức khỏe toàn diện cho Nhân viên CT;

Theo dõi các thông tin kinh tế, xem xét mức độ ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh 2022 và tham mưu HĐQT để thực hiện các ứng biến của chính sách lương, thưởng phù hợp với tình hình thực tế và kế hoạch tái cấu trúc & bố trí nguồn nhân lực.

➤ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Năm 2023 là năm đón nhận những thử thách lớn sau khi bước qua giai đoạn khó khăn quý IV/2022. Duy trì ổn định là nhiệm vụ chiếm phần quan trọng trong giai đoạn này. Theo đó, Tiểu ban sẽ triển khai những kế hoạch nhằm thích ứng với tình hình mới trong năm 2023:

- Tham mưu Ban Điều hành CT tái cấu trúc nguồn nhân lực, hướng đến đa nhiệm, kiêm nhiệm nhằm nâng cao hiệu suất làm việc, trình độ chuyên môn của cá nhân.
- Tham mưu Ban Điều hành CT xem xét và cân nhắc chính sách lương thưởng sao cho phù hợp với năng lực chuyên môn và nhiệm vụ, vai trò của từng cá nhân trong bối cảnh hoạt động của các phòng ban được sắp xếp tinh gọn.
- Đảm bảo các chính sách phúc lợi, đảm bảo an toàn, chăm sóc sức khỏe toàn diện cho Nhân viên CT.
- Động viên, ghi nhận các sáng kiến, các chủ trương và điều chỉnh linh hoạt nhằm phù hợp với mục tiêu kinh doanh lõi trong bối cảnh mới.

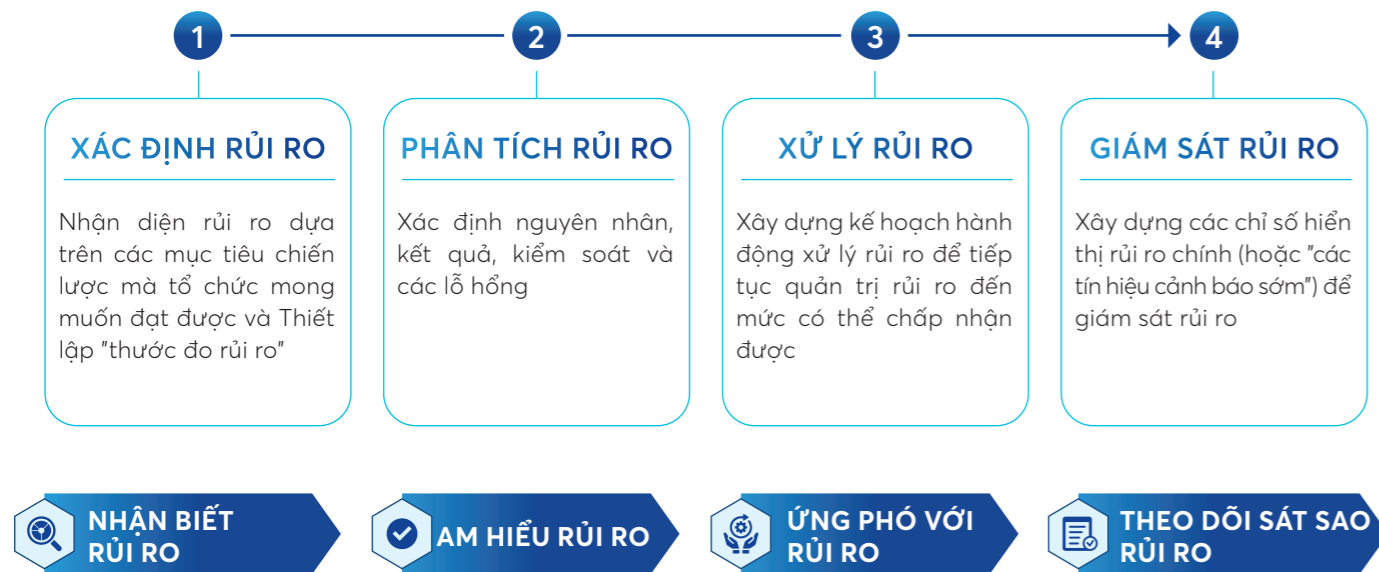


Sự kiện "Điểm đến đa sắc màu" tại Miami Bikini Beach - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

QUẢN TRỊ RỦI RO

Trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều biến động, thách thức và khó khăn, bản chất và ảnh hưởng của rủi ro sẽ biến hóa không ngừng. Do đó, QTRR đóng vai trò quan trọng và là công cụ giúp Ban Lãnh đạo Tập đoàn đưa ra các quyết định nhằm gia tăng độ an toàn trong hoạt động kinh doanh, chủ động trước các tình huống khẩn cấp/ khủng hoảng và bảo vệ lợi ích của Tập đoàn.

QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



HOẠT ĐỘNG QTRR NỔI BẬT TRONG NĂM 2022

- Hoàn thiện Chính sách Quản trị rủi ro của Tập đoàn, theo đó Tuyên bố Khẩu vị rủi ro Tập đoàn được ban hành; thực hiện Báo cáo Quản lý rủi ro định kỳ đến Ban Lãnh đạo nhằm cảnh báo các rủi ro cần chú ý, giám sát các rủi ro trọng yếu trong hoạt động kinh doanh thông qua vận hành các Chỉ số Dự báo rủi ro chính (KRI) và tiến độ thực hiện các kế hoạch xử lý rủi ro đã đề ra.
- Triển khai hoạt động Quản lý kinh doanh liên tục (Business Continuity Management - BCM) nhằm chủ động ứng phó, đảm bảo hoạt động liên tục trong những trường hợp khẩn cấp/ khủng hoảng. Theo đó, Chính sách và Quy trình Quản lý Hoạt động kinh doanh liên tục của Tập đoàn được ban hành, thành lập Ban Chỉ đạo Quản lý kinh doanh liên tục, thực hiện
- Đánh giá rủi ro các mối nguy chính (Risk assessment – RA) và Phân tích tác động kinh doanh các chức năng trọng yếu (Business Impact Analysis – BIA) để hoàn tất xây dựng Kế hoạch Hoạt động kinh doanh liên tục của Tập đoàn (Business Continuity Plan – BCP).
- Phòng ban thực hiện tự nhận diện, đánh giá, xây dựng hồ sơ rủi ro cấp quy trình (Risk Control Self-Assessment - RCSA) và thu thập/ báo cáo dữ liệu sự kiện rủi ro (Loss Data Collection - LDC) để sớm nhận biết các rủi ro, thiết lập chốt kiểm soát phù hợp và xác định các điểm cần cải tiến quy trình hoạt động.
- Xây dựng và nâng cao Văn hóa quản lý rủi ro thông qua các hoạt động truyền thông và Minigame về Quản lý rủi ro định kỳ đến Cán bộ Nhân viên Tập đoàn.

CÁC RỦI RO CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2022

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO
<p>MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG</p>	<p>Năm 2022, nền kinh tế Việt Nam được điều hành linh hoạt nhằm kiểm soát lạm phát ở mức thấp, duy trì tốc độ tăng trưởng theo mục tiêu đề ra, song vẫn đối mặt với các khó khăn trong bối cảnh các dấu hiệu suy thoái kinh tế toàn cầu ngày càng rõ nét. Để hiểu rõ ảnh hưởng của kinh tế vĩ mô trong hoạt động và kết quả kinh doanh của Tập đoàn, các thông tin tổng hợp, dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô và thị trường được gửi đến Ban Lãnh đạo và Phòng ban chuyên môn theo định kỳ tuần/ tháng nhằm phục vụ cho việc nắm bắt thông tin kịp thời, phân tích và hoạch định chiến lược phù hợp để chủ động cải tiến sản phẩm và thích nghi với các thay đổi.</p>
<p>TÀI CHÍNH</p>	<p>Tỷ giá ngoại hối lập đỉnh, các tổ chức tín dụng cạn room tín dụng, lãi suất huy động/ cho vay liên tục tăng và các khó khăn trong thị trường trái phiếu doanh nghiệp dẫn đến sự gia tăng về rủi ro tài chính liên quan đến tỷ giá, lãi suất và thanh khoản cho Tập đoàn. Theo đó, các hoạt động quản lý và sử dụng vốn, dự báo về dòng tiền, lập và sử dụng ngân sách, quản lý nợ được kiểm soát và theo dõi chặt chẽ nhằm kịp thời cân đối nguồn vốn kinh doanh, chuẩn bị các phương án đáp ứng nghĩa vụ phải trả, quản lý danh mục nợ vay và sử dụng các phương thức phòng ngừa rủi ro tài chính khi cần thiết.</p>

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO
 <p>TRIỂN KHAI DỰ ÁN</p>	<p>Tập đoàn xây dựng hệ thống quy trình Quản lý dự án chặt chẽ và được vận hành, kiểm soát bởi các đội ngũ Nhân viên lành nghề, chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm. Mục đích để quản lý các rủi ro phát sinh xuyên suốt các giai đoạn từ việc đầu tư dự án BĐS, lập kế hoạch và quản lý ngân sách dự án, quản lý thiết kế, quản lý tiến độ, chất lượng thi công và nghiệm thu cho đến việc lựa chọn các nhà thầu uy tín cho các hoạt động cung ứng và triển khai dự án. Đồng thời, Tập đoàn chú trọng tổ chức nhiều buổi huấn luyện, chia sẻ kinh nghiệm thực tế giữa các Cán bộ Nhân viên và các dự án nhằm tạo điều kiện cho việc học hỏi kinh nghiệm, giảm thiểu các rủi ro tương tự phát sinh và liên tục cải tiến quy trình vận hành.</p>
 <p>AN TOÀN, SỨC KHỎE VÀ MÔI TRƯỜNG</p>	<p>Trong quá trình lao động, thi công xây dựng luôn xuất hiện và tồn tại các yếu tố nguy hiểm và có hại, có nguy cơ gây ra tai nạn lao động hoặc bệnh nghề nghiệp cho người lao động gây tổn thất lớn về người và tài sản, để lại hậu quả nặng nề, lâu dài cho người lao động, cho xã hội và danh tiếng của Tập đoàn. Theo đó, Tập đoàn xây dựng và duy trì vận hành quy trình quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường. Công tác đánh giá mối nguy, thực hiện kiểm tra an toàn, sức khỏe và môi trường được thực hiện ở tất cả các Dự án của Tập đoàn.</p>
 <p>TUÂN THỦ</p>	<p>Đối với các cập nhật, thay đổi chính sách pháp luật trong lĩnh vực BĐS, Tập đoàn thường xuyên thực hiện cập nhật các thay đổi của quy định thông qua bản tin pháp luật để rà soát, đánh giá và bổ sung các yêu cầu theo quy định vào hệ thống tài liệu nội bộ và đảm bảo hoạt động của Tập đoàn tuân thủ quy định của pháp luật. Đối với tuân thủ của Cán bộ Nhân viên, Tập đoàn tổ chức các công tác kiểm tra tuân thủ, xác minh vi phạm để kịp thời phát hiện các vi phạm. Đồng thời, Tập đoàn truyền thông, đào tạo Bộ quy tắc ứng xử, đẩy mạnh các hoạt động liên quan đến xây dựng văn hóa tuân thủ, hướng đến nền văn hóa tuân thủ tự giác và kỷ luật, đảm bảo Nhân viên tự giác thực hiện tuân thủ trong hoạt động vận hành.</p>
 <p>AN NINH THÔNG TIN</p>	<p>Tập đoàn duy trì hệ thống quản lý an toàn thông tin theo tiêu chuẩn ISO 27001, đánh giá kiểm thử bảo mật và định kỳ thực hiện đào tạo nhận thức an toàn thông tin cho Cán bộ Nhân viên. Qua đó CT có thể quản lý các rủi ro liên quan rò rỉ, mất mát thông tin quan trọng do tin tặc tấn công, do hệ thống CNTT chưa hoàn chỉnh hay từ chính sai sót khi sử dụng thông tin của Cán bộ Nhân viên.</p>
 <p>THƯƠNG HIỆU</p>	<p>Tập đoàn chủ động phát hiện, đánh giá xếp hạng khủng hoảng truyền thông/ thông tin tiêu cực theo các mức độ để có giải pháp ứng phó nhanh nhất để tránh gây ảnh hưởng tiêu cực về danh tiếng và thương hiệu của Tập đoàn trên thị trường và với Khách hàng. Ngoài ra, việc đăng tải các nội dung trên mạng xã hội, phát ngôn trước công chúng được Tập đoàn kiểm soát chặt chẽ.</p>

➤ MỤC TIÊU QUẢN TRỊ RỦI RO NĂM 2023

- Tiếp tục triển khai và hoàn thiện các công cụ Quản lý rủi ro hoạt động (RCSA, KRI, LDC, BCP) theo các Chính sách và Quy trình về Quản lý rủi ro của Tập đoàn đã ban hành. Tất cả hướng đến mục tiêu quản trị rủi ro năng động, nâng cao nhận thức rủi ro và trách nhiệm đối với rủi ro của toàn thể Cán bộ Nhân viên nhằm chủ động lên kế hoạch ứng phó và thích nghi phù hợp với các thay đổi trong hoạt động kinh doanh và môi trường bên ngoài.
- Cập nhật Kế hoạch Hoạt động kinh doanh liên tục (BCP) của Tập đoàn. Cụ thể như rà soát Đánh giá rủi ro các mối nguy (RA) và cập nhật Phân tích tác động kinh doanh (BIA) định kỳ để đánh giá mức độ quan trọng và ưu tiên của các chức năng kinh doanh chủ chốt. Từ đó CT chủ động ứng biến cho các kịch bản gián đoạn/khủng hoảng có thể xảy ra, tạo tiền đề cho sự phát triển các chiến lược kinh doanh liên tục của Tập đoàn trong bối cảnh thị trường nhiều biến động.
- Triển khai công tác đánh giá, quản lý và phòng ngừa Rủi ro gian lận (Fraud risk) tại Tập đoàn.
- Duy trì các chương trình truyền thông nội bộ về Quản lý rủi ro nhằm cung cấp, cập nhật kiến thức về Quản lý rủi ro và xây dựng văn hóa Quản lý rủi ro khỏe mạnh tại Tập đoàn.
- Tăng cường công tác kiểm soát tuân thủ, xác minh các vi phạm trong Tập đoàn để kịp thời phát hiện các vi phạm và có cơ chế xử lý phù hợp.



Là Thương hiệu Việt uy tín, Novaland luôn có ý thức cao trong việc tuân thủ quy định pháp luật, một trong những điều kiện tiên quyết để bảo đảm Doanh nghiệp PTBV và lớn mạnh. Không chỉ tuân thủ quy định pháp luật liên quan đến đất đai và kinh doanh BĐS, Novaland luôn tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động vận hành chung của một Doanh nghiệp như lao động, thuế, kế toán, đầu tư... và các quy định pháp luật liên quan đến CT đại chúng.

Trong năm 2022, Novaland liên tục rà soát, xây dựng, cập nhật các chính sách, quy định, quy trình nội bộ liên quan đến hoạt động quản trị, vận hành, đầu tư, kinh doanh để đảm bảo tuân thủ các yêu cầu mới của pháp luật, cụ thể như: Bộ luật Lao động, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật An toàn vệ sinh lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Liên quan đến công tác QTCT đại chúng, Novaland đã ban hành Quy chế hoạt động HĐQT, hoàn thành việc rà soát và điều chỉnh Điều lệ, Quy chế QTCT và Quy chế hoạt động HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với thực tiễn hoạt động của Doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, Novaland luôn chủ động minh bạch thông tin dự án; tiến độ dự án; giải đáp các vướng mắc của Khách hàng về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai cho các Đối tác kinh doanh, NĐT, Khách hàng và công chúng. Đồng thời, Tập đoàn luôn nỗ lực tối đa trong việc phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan để hoàn thiện hồ sơ phê duyệt pháp lý đối với các sản phẩm BĐS cho cư dân tại các Dự án do Novaland đầu tư và phát triển.

Chính những hoạt động tuân thủ pháp luật của Novaland đã tạo niềm tin cho Khách hàng, NĐT, Đối tác và là tiền đề để Tập đoàn phát triển bền vững.



Biệt thự Lagoon, phân kỳ The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

Quan hệ NĐT (IR) luôn là một phần không thể thiếu của CT đại chúng nhằm duy trì mối quan hệ minh bạch, liên tục giữa Doanh nghiệp và NĐT; đồng thời đảm bảo quan hệ hiệu quả, bền vững, đa chiều giữa Doanh nghiệp, Cổ đông, NĐT, Nhà tài trợ, trung gian tài chính. Từ đó, giúp cộng đồng đầu tư đánh giá đúng về giá trị của Doanh nghiệp, hỗ trợ ngăn ngừa rủi ro và kiểm soát tốt khủng hoảng.

Trong năm 2022, kinh tế thế giới và trong nước có nhiều diễn biến khó lường như xung đột chính trị, lạm phát phi mã, hậu quả của dịch bệnh cùng các chính sách kiểm soát tín dụng. Do đó, nhu cầu cập nhật thông tin kịp thời, minh bạch từ phía Doanh nghiệp của NĐT càng trở nên rõ rệt và cần thiết. CT đại chúng cần xây dựng chiến lược công bố thông tin với định hướng cụ thể nhằm liên tục báo cáo tới NĐT hoạt động của Doanh nghiệp hiện tại và tương lai, sức khỏe tài chính, những kế hoạch "vượt bão" khủng hoảng, thậm chí là những thông điệp trấn an từ người đứng đầu.

Đối với Tập đoàn Novaland, việc bảo vệ quyền lợi của Cổ đông và NĐT luôn là một trong những vấn đề cốt lõi, được đặc biệt quan tâm trong QTDN. Theo đó, ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn là củng cố chất lượng và liên tục chuyên nghiệp hóa hoạt động quan hệ NĐT với mục tiêu chính là duy trì tính minh bạch đầy đủ, bình đẳng quyền lợi của Cổ đông và NĐT.

Trong năm qua, mặc dù Việt Nam đã mở cửa hoàn toàn đường bay quốc tế và dỡ bỏ một số yêu cầu kiểm soát dịch bệnh, một số quốc gia trong khu vực và quốc tế vẫn tiếp tục duy trì chính sách cách ly và giãn cách xã hội nghiêm ngặt khiến cho việc trao đổi thông tin giữa Tập đoàn và các Đối tác trong và ngoài nước gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, bộ phận IR luôn tích cực, linh hoạt tổ chức các hoạt động đa dạng dành cho NĐT, Cổ đông và Đối tác tài chính; nhằm duy trì cầu nối thông tin vững chắc giữa Tập đoàn với cộng đồng tài chính, NĐT hiện hữu và tiềm năng; hỗ trợ hiệu quả các hoạt động huy động vốn của Novaland.

Đảm bảo tính minh bạch đầy đủ, bình đẳng và đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, Nhà đầu tư.

Nhằm bảo vệ quyền lợi của các Cổ đông, Tập đoàn cam kết thông tin luôn được cung cấp bình đẳng giữa các đối tượng Cổ đông và NĐT. Trong đó, quyền biểu quyết, quyền đề cử thành viên HĐQT, quyền thông qua BCTC hàng năm và kế hoạch kinh doanh năm kế tiếp, quyền tiếp cận thông tin của Công ty... đều được đảm bảo thực hiện đầy đủ và minh bạch.

Hoạt động IR của Tập đoàn Novaland dựa trên nguyên tắc "Trung thực - Kịp thời - Minh bạch", nhất quán với Giá trị cốt lõi: "Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp". Mọi chính sách và hoạt động triển khai liên quan đến Cổ đông của Novaland không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ các quy định của Pháp luật Việt Nam mà còn hướng đến đáp ứng các chuẩn mực quốc tế cao hơn như Quy tắc QTCT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD). Bên cạnh việc chú trọng công bố các thông tin tài chính, Tập đoàn còn công bố các thông tin phi tài chính và các thông tin khác ngoài phạm vi yêu cầu của Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Đối tác, Nhà đầu tư tham dự sự kiện Họp mặt Đối tác

Các hoạt động IR đã triển khai trong năm 2022 nhằm nâng cao tính minh bạch và mức độ tin cậy của Cổ đông, NĐT



Chủ động, minh bạch trong CBTT

- CBTT theo các quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn.
- Liên tục cập nhật và tuân thủ các quy định về CBTT mới nhất của Bộ Tài chính và cơ quan quản lý nhà nước.
- Liên tục cập nhật, CBTT song ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt.
- Chủ động công bố những thông tin được đánh giá là có ảnh hưởng đến lợi ích của Cổ đông, NĐT. Đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của Doanh nghiệp.



Nâng cao mức độ tin cậy của số liệu

- Các số liệu của BCTN đã được các Trường đơn vị xác nhận, Ban Biên tập rà soát và Nhóm độc lập kiểm tra.
- Soát xét BCTC bán niên và kiểm toán đối với BCTC năm.
- Duy trì việc lập BCTC theo cả hai chuẩn mực VAS và IFRS.



Tăng cường đối thoại với NĐT

- Tăng cường gặp gỡ, trao đổi, giải đáp các vấn đề NĐT quan tâm, tìm kiếm các cơ hội hợp tác.
- Cập nhật điểm nhấn về hoạt động của Tập đoàn qua email cho Cổ đông, NĐT và chuyên gia tài chính định kỳ hàng quý.
- Định kỳ hàng quý tổ chức các sự kiện hội nghị chuyên gia phân tích, hội nghị trực tuyến (conference call) với các NĐT nước ngoài.
- Tích cực tham gia các sự kiện thị trường vốn trong và ngoài nước được tổ chức bởi các định chế tài chính uy tín.
- Chủ động tổ chức các chuyến công tác trong và ngoài nước nhằm cập nhật tình hình hoạt động của Công ty và tình hình kinh tế vĩ mô tại Việt Nam.

ĐA DẠNG HÓA CÁC KÊNH CUNG CẤP THÔNG TIN CHO CỔ ĐÔNG, NĐT

Kênh cung cấp thông tin cho Cổ đông, NĐT đa dạng



Hiểu được tầm quan trọng của việc tiếp cận thông tin đối với các quyết định đầu tư hợp tác của Đối tác, Novaland luôn nỗ lực đa dạng hóa và củng cố chất lượng thông tin trên các kênh truyền thông. Trong bối cảnh nhiều NĐT vẫn chưa bình thường hóa việc di chuyển quốc tế, Tập đoàn Novaland đã nhanh chóng, linh hoạt trong việc chủ động cung cấp thông tin tới NĐT qua các kênh trực tuyến (online platform) như email, MS Teams, Zoom... bên cạnh các kênh CBTT truyền thống.

Trong khuôn khổ cập nhật thông tin định kỳ và bất thường của Tập đoàn, các thông tin luôn được đăng tải theo đúng quy định hiện hành trên website chính thức của Novaland cũng nhưng các kênh CBTT khác: HOSE, HNX, SSC, SGX.

Ngoài ra, tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý, tài liệu thuyết trình dành cho NĐT và các tài liệu cập nhật hoạt động của Tập đoàn cũng được đăng tải trên website Tập đoàn và email định kỳ đến cho Cổ đông, NĐT và Đối tác của Novaland. Các tài liệu CBTT của Novaland đều được đăng tải song ngữ (tiếng Việt và tiếng Anh), đảm bảo NĐT, Đối tác trong nước, quốc tế đều cập nhật thông tin bình đẳng và chính xác. Từ đây, Cổ đông, NĐT và Đối tác được cập nhật thông tin đầy đủ và kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị của Doanh nghiệp, kế hoạch ứng phó với các diễn biến bất thường của tình hình chính trị quốc tế, những thay đổi lớn của các chính sách kinh tế vĩ mô trong năm 2022.

Phát triển mối quan hệ với Đối tác NĐT

Trong năm 2022, đội ngũ lãnh đạo Tập đoàn và IR đã thực hiện:

Trong năm qua, Tập đoàn đã có những nỗ lực đáng ghi nhận trong việc củng cố mối quan hệ giữa Novaland với cộng đồng NĐT, nhằm cập nhật về tình hình kinh doanh, chiến lược phát triển, hoạt động đầu tư cũng như thu thập các ý kiến phản hồi từ NĐT thông qua các hoạt động đa dạng, bao gồm: Hoạt động gặp mặt chuyên gia phân tích và NĐT định kỳ hàng quý, các hội nghị đầu tư và thị trường vốn trong và ngoài nước, trình diễn sản phẩm (roadshow), đối thoại trực tuyến và trực tiếp, tổ chức các chuyến tham quan, khảo sát dự án của Tập đoàn cho các chuyên gia phân tích, NĐT, Đối tác ngay khi trạng thái "bình thường mới" được bắt đầu. Lãnh đạo Tập đoàn và đội ngũ phòng IR cũng luôn chủ động trao đổi với NĐT, Đối tác nhằm củng cố mức độ tin cậy và uy tín của Novaland trên thị trường tài chính trong và ngoài nước.



Tiếp xúc với hơn

300
LƯỢT ĐỐI TÁC

Tổ chức

09
HỘI NGHỊ VỚI NĐT

Tổ chức

01
SITE VISIT

Đến từ hơn

80
TỔ CHỨC TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC

(bao gồm Quỹ đầu tư, Doanh nghiệp, CT chứng khoán)

Tổ chức

02
ANALYST TOUR/
INVESTOR TOUR

Đặc biệt, trong năm 2022, Tập đoàn đã tạo được tiếng vang trên thị trường vốn quốc tế khi nhận giải ngân khoản đầu tư 250 triệu USD từ Đối tác chiến lược Hoa Kỳ - nhóm quỹ đầu tư do Warburg Pincus dẫn đầu. Với khoản đầu tư từ Warburg Pincus, đây là lần huy động vốn có quy mô lớn thành công tiếp theo của Novaland với các NĐT quốc tế trong vòng chưa đầy một năm kể từ khi phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore vào tháng 07/2021. Điều này một lần nữa khẳng định sự hiệu quả trong công tác quan hệ NĐT cũng như sự tin tưởng của các định chế tài chính quốc tế với chiến lược và sự phát triển của Tập đoàn.

Ngoài ra, đại diện Novaland cũng đã tích cực tham dự các hội nghị đầu tư uy tín trong và ngoài nước thông qua các nền tảng trực tuyến nhằm tạo điều kiện phát triển mối quan hệ với các Đối tác hiện hữu và tiềm năng tại Việt Nam, Mỹ, châu Âu, Singapore, Hồng Kông, Nhật Bản, Đài Loan...

Sự kiện	Đơn vị tổ chức	Địa điểm	Thời gian	Thông tin sự kiện
Hội nghị NĐT/ Chuyên gia phân tích	Novaland	TP.HCM	Định kỳ hàng quý	Tập đoàn Novaland đã tổ chức các buổi Hội nghị chuyên gia phân tích và các Hội nghị trực tuyến (Earnings Call) để trình bày kết quả kinh doanh, chiến lược, triển vọng ngành BĐS, đồng thời trao đổi chuyên sâu với các NĐT/ chuyên gia phân tích trong và ngoài nước.
Credit Suisse ASEAN Conference	Credit Suisse	Họp trực tuyến	06/01/2022	Sự kiện do Credit Suisse tổ chức để cập nhật kết quả kinh doanh quý IV năm 2021 của Doanh nghiệp lớn trong khu vực ASEAN với NĐT.
J.P. Morgan's Vietnam 1x1 Forum	J.P. Morgan	Họp trực tuyến	17-18/01/2022	Sự kiện do J.P. Morgan tổ chức để cập nhật tình hình hoạt động của Doanh nghiệp với NĐT.
Chương trình ký kết hợp tác giữa Novaland và Mirae Asset Việt Nam	Novaland & Mirae Asset Việt Nam	TP.HCM	08/02/2022	Sự kiện ký kết hợp tác, theo đó CTCK Mirae Asset Việt Nam sẽ đồng hành, kết nối và hỗ trợ trong các hoạt động trên thị trường vốn trong nước và quốc tế của Novaland, đặc biệt là tại các quốc gia có thị trường tài chính phát triển.
[SSI x Goldman Sachs] 2022 Vietnam Corporate Day	SSI & Goldman Sachs	Họp trực tuyến	01-03/03/2022	Sự kiện do SSI kết hợp với Goldman Sachs tổ chức để kết nối NĐT quốc tế với Doanh nghiệp Việt Nam.
Virtual Vietnam Access Day 2022	VCSC	Họp trực tuyến	15/03/2022	Sự kiện do VCSC tổ chức để kết nối NĐT quốc tế với Doanh nghiệp Việt Nam.
ĐHĐCĐ thường niên 2022	Novaland	TP.HCM	19/04/2022	ĐHĐCĐ thường niên 2022 của Novaland được tổ chức vào ngày 19/04/2022. Theo đó, tất cả các nội dung trình tại đại hội đều được ĐHĐCĐ thông qua.
Mini-roadshow với các CTCK lớn tại TP.HCM	Novaland	TP.HCM	Xuyên suốt năm 2022	Sự kiện do Novaland tổ chức trong chuỗi roadshow gặp gỡ cộng đồng chuyên viên tư vấn/ môi giới của các CTCK lớn tại TP.HCM.

Sự kiện	Đơn vị tổ chức	Địa điểm	Thời gian	Thông tin sự kiện
UBS - OneASEAN Conference 2022	UBS	Họp trực tuyến	08-10/06/2022	OneASEAN Conference là sự kiện được tổ chức thường niên bởi UBS với mục tiêu tạo cầu nối giữa các CT hàng đầu khu vực ASEAN với cộng đồng đầu tư quốc tế.
HSC - Emerging Vietnam 2022 Conference	HSC	TP.HCM	15/06/2022	Emerging Vietnam là sự kiện được tổ chức thường niên bởi HSC với mục tiêu tạo cầu nối giữa các CT hàng đầu Việt Nam với cộng đồng đầu tư quốc tế. Sự kiện thu hút sự tham gia của hàng trăm Doanh nghiệp và NĐT trong nước và quốc tế bao gồm: Hoa Kỳ, châu Âu, Nhật Bản, Singapore, Hồng Kông, Hàn Quốc và Thái Lan...
Maybank Invest Asean 2022 - Framing The Future	Maybank IB	Họp trực tuyến	15/06/2022	Hội nghị bao gồm một chuỗi các sự kiện được tổ chức tại các quốc gia trong khu vực với sự tham gia của các chuyên gia, các nhà hoạch định chính sách kinh tế hàng đầu khu vực, các nhà tạo lập thị trường để cùng thảo luận về các cơ hội hợp tác phát triển trong khu vực.
Hội nghị các Tổ chức đăng ký chứng khoán tại VSD 2022	VSD	TP.HCM	01/07/2022	Sự kiện được tổ chức thường niên nhằm trao đổi, thảo luận các vấn đề trong phối hợp làm việc giữa VSD và các Tổ chức phát hành. Novaland tham gia và có bài tham luận.
Khảo sát Doanh nghiệp CSI	CSI & Novaland	Họp trực tiếp - trực tuyến	24/08/2022	Sự kiện kết nối NĐT Trung Quốc Đại Lục của CSI với Novaland.
Novaland's Non-Deal Roadshow to Singapore	Novaland & các Đối tác tài chính	Singapore	29/08-01/09/2022	Roadshow được Novaland và các Đối tác tài chính lớn tổ chức tại Singapore nhằm chủ động cập nhật tình hình kinh doanh chính của Tập đoàn tới các NĐT, Cổ đông và trái chủ quốc tế.
Hội nghị NĐT Novaland	Novaland	TP.HCM	13/09/2022	Sự kiện tri ân NĐT/ Cổ đông nhân dịp kỷ niệm 30 năm thành lập và phát triển Công ty.

ĐÁNH GIÁ CHUNG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022



Ngày 19/04, Novaland tổ chức ĐHĐCĐ 2022

QTDN hiệu quả luôn là nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững. Với vị thế là một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu Việt Nam và là CTNY trên HOSE từ cuối năm 2016, hoạt động QTCT của Novaland đã luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí quy định theo pháp luật Việt Nam hiện hành, đóng vai trò tiên quyết trong việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chiến lược PTBV trung và dài hạn.

Trong năm 2022, Tập đoàn đã thực hiện tốt công tác QTCT, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ CT, Quy chế QTCT, thể hiện qua một số hoạt động tiêu biểu như sau:

- Đảm bảo các quyền cơ bản của Cổ đông: Novaland luôn nỗ lực không ngừng để Cổ đông có thể thực hiện các quyền lợi cơ bản. Trong năm 2022, Novaland đã tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và thực hiện các đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
- Chú trọng bảo vệ quyền lợi của CBLQ: Bảo vệ quyền lợi của các Bên cho vay bằng cách tạo điều kiện cho Bên cho vay/ NĐT tiếp cận thông tin của Novaland thông qua các BCTC, diễn giải BCTC, giới thiệu Tập đoàn, cập nhật KQKD và tiến độ phát triển các dự án đầy đủ trên Website; thực hiện các buổi gặp gỡ NĐT, định kỳ hàng quý tổ chức các sự kiện hội nghị chuyên gia phân tích, hội nghị trực tuyến (conference call) với các NĐT nước ngoài;
- Hoàn thiện các Quy chế, Quy trình về QTCT: Trong năm 2022, Novaland tiếp tục cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT; ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT; và sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của UBKT phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế và quy định của pháp luật;
- Không ngừng xây dựng, kiện toàn cấu trúc HĐQT: Novaland đã tiến hành bầu cử bổ sung Thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2021-2026 để thay thế cho các Thành viên HĐQT đã từ nhiệm, đảm bảo số lượng Thành viên HĐQT và Thành viên độc lập HĐQT theo quy định của pháp luật;
- Minh bạch và kịp thời trong các hoạt động CBTT: Củng cố và hoàn thiện các hoạt động CBTT, đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước.



Đông đảo nhà đầu tư tham quan Novaland Gallery, 2bis Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP.HCM

04 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan
(Q.1, TP.HCM)



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

Năm 2022 tiếp tục là một năm đầy thử thách với nền kinh tế nói chung và BĐS nói riêng. Ngoài ảnh hưởng từ chính sách kiểm soát tín dụng BĐS của Ngân hàng Nhà nước và các quy định mới kiểm soát phát hành trái phiếu, Tập đoàn cũng gặp thêm nhiều khó khăn khi các dự án BĐS tại TP.HCM và khu vực lân cận vẫn chưa có nhiều tiến triển trong việc tháo gỡ khó khăn pháp lý. Chính vì vậy, KQKD năm 2022 của Novaland không thể đạt được mục tiêu đã đề ra tại ĐHCĐ thường niên vào tháng 04/2022.

Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 11.134 tỷ đồng và 2.182 tỷ đồng trong năm 2022, giảm tương ứng 25,3% và 36,8% so với năm 2021. Trong đó, Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 9.206 tỷ đồng, chiếm 82,7% cơ cấu Tổng doanh thu và giảm 31,5% so với năm trước đó. Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng năm 2022 tăng 28,9% so với cùng kỳ 2021, ghi nhận 1.758 tỷ đồng. Ngoài ra, Tập đoàn cũng ghi nhận thêm khoản Doanh thu từ hoạt động tài chính 5.005 tỷ đồng, tăng 37,3% so

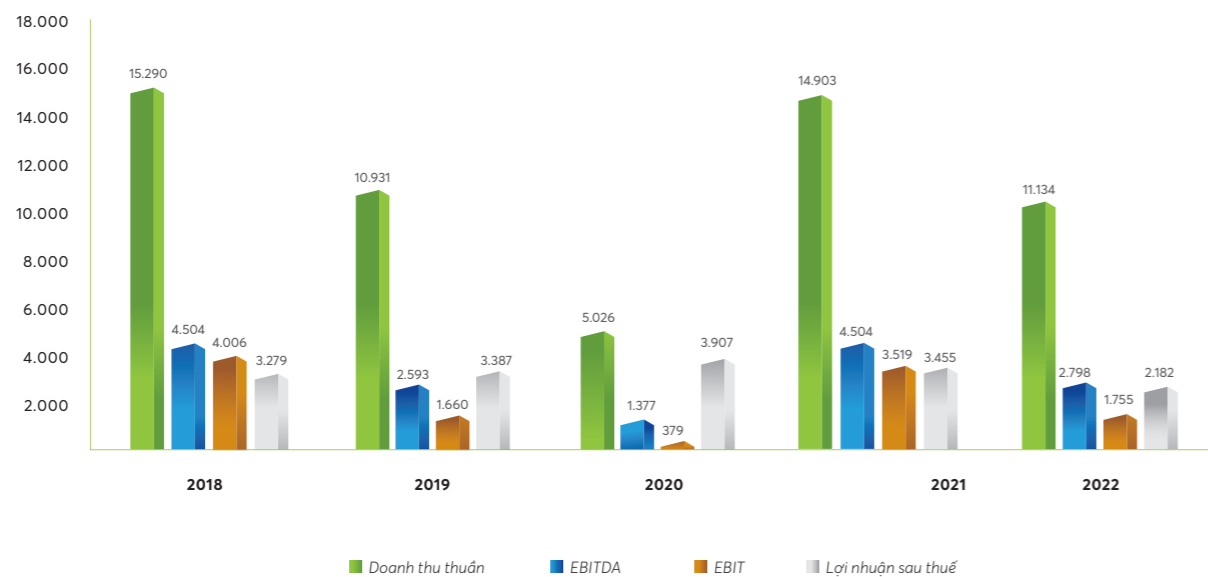
với cùng kỳ năm 2021, chủ yếu đến từ Lợi nhuận chuyển nhượng vốn và Lãi từ hợp tác đầu tư.

Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao (EBITDA) ghi nhận 2.798 tỷ đồng và Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) ghi nhận 1.755 tỷ đồng giảm tương ứng với chiều đi xuống của Doanh thu với mức giảm lần lượt 37,9% và 50,1% so với năm 2021; đồng thời Lợi nhuận gộp trong năm 2022 đạt 4.251 tỷ đồng, giảm 30,7% so với năm trước đó chủ yếu do việc bàn giao dự án chậm hơn. Ngoài ra, Tổng chi phí bán hàng cũng giảm tương ứng 25,6% so với cùng kỳ năm trước song song với đà giảm của Doanh thu và Lợi nhuận của Tập đoàn. Ngược lại, Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2022 tăng 15,9% so với 2021.

Các diễn biến kém khả quan về các con số Doanh thu - Lợi nhuận của Tập đoàn trong năm 2022 khiến cho chỉ số tăng trưởng hàng năm kép (CAGR) về KQKD trong giai đoạn 2018-2022 đều ở mức âm. Cụ thể, giai đoạn này, CAGR của EBITDA, EBIT và Lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt mức -11,2%, -18,6% và -9,7%.

Kết quả kinh doanh giai đoạn 2018-2022 (ĐVT: Tỷ đồng)

(Nguồn: Tập đoàn Novaland, EBIT và EBITDA không bao gồm Lợi nhuận tài chính và Lãi (Lỗ) khác)

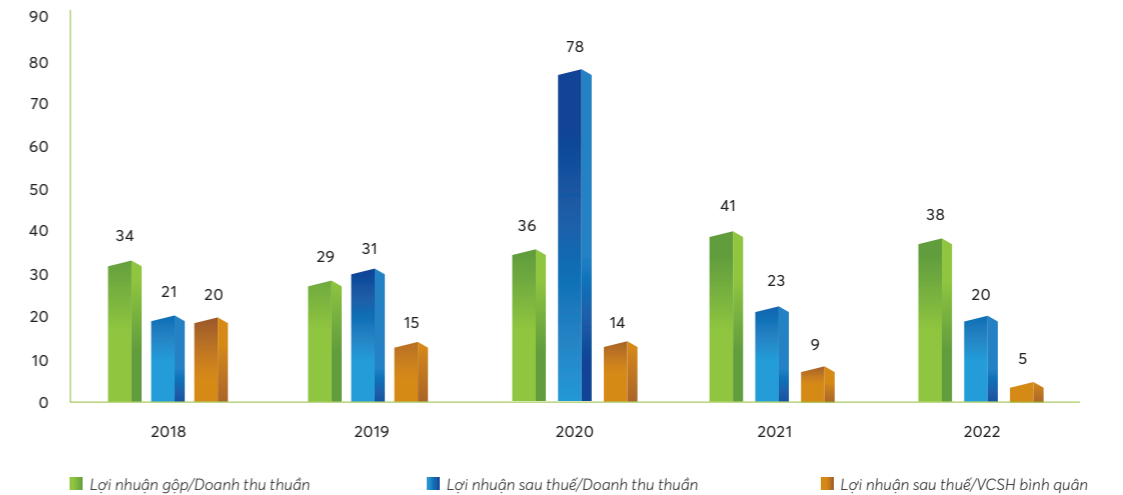


Tại ngày 31/12/2022, các chỉ số về khả năng sinh lời của Tập đoàn không có nhiều tích cực. Chỉ số Biên lợi nhuận ròng đã giảm nhẹ gần 04 điểm phần trăm, về mức 19,6% năm 2022 từ 23,2% năm 2021. Tương tự, Biên lợi nhuận gộp đạt mức 38,2%, giảm hơn 03 điểm phần trăm so với năm 2021 (41,2%). VCSH ghi nhận 44.818 tỷ đồng chủ yếu

nhờ vào việc phát hành thêm cổ phiếu theo Chương trình ESOP và chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế thành cổ phiếu. Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế đối với VCSH bình quân ghi nhận mức khoảng 5,1%, giảm mạnh so với năm trước đó (9,5%).

Chi tiêu về khả năng sinh lời (ĐVT: %)

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Bắt đầu từ năm 2019, Tập đoàn đã triển khai giới thiệu các Dự án BĐS Du lịch và BĐS Đô thị vệ tinh. Nhiều sản phẩm đã được bàn giao từ năm 2020 và tiếp tục đóng góp vào Doanh thu của Tập đoàn trong năm 2022.

án thương thảo và đàm phán với các Đối tác quốc tế nhằm tìm kiếm giải pháp cơ cấu nợ êm đềm để không rơi vào tình trạng không trả được các khoản nợ đến hạn, dẫn đến vi phạm và vi phạm chéo các khoản vay.

Trong năm vừa qua, tỷ giá hối đoái và chỉ số lạm phát có nhiều biến động do chính sách điều hành tiền tệ của các nền kinh tế lớn trên thế giới. Do vậy, có những tác động gián tiếp của biến động tỷ giá hối đoái và lạm phát tới kết quả Doanh thu, Lợi nhuận của Tập đoàn nhưng không quá lớn, chủ yếu ảnh hưởng đến các khoản vay/ trái phiếu thanh toán bằng ngoại tệ. Ngoài ra, lạm phát gia tăng trên toàn cầu khiến chính sách tiền tệ thế giới liên tục bị thắt chặt, nguồn vốn từ ngân hàng thương mại và các tổ chức tài chính không còn dồi dào như giai đoạn trước khiến nền kinh tế nói chung và doanh nghiệp BĐS nói riêng gặp nhiều khó khăn và Novaland cũng không phải ngoại lệ.

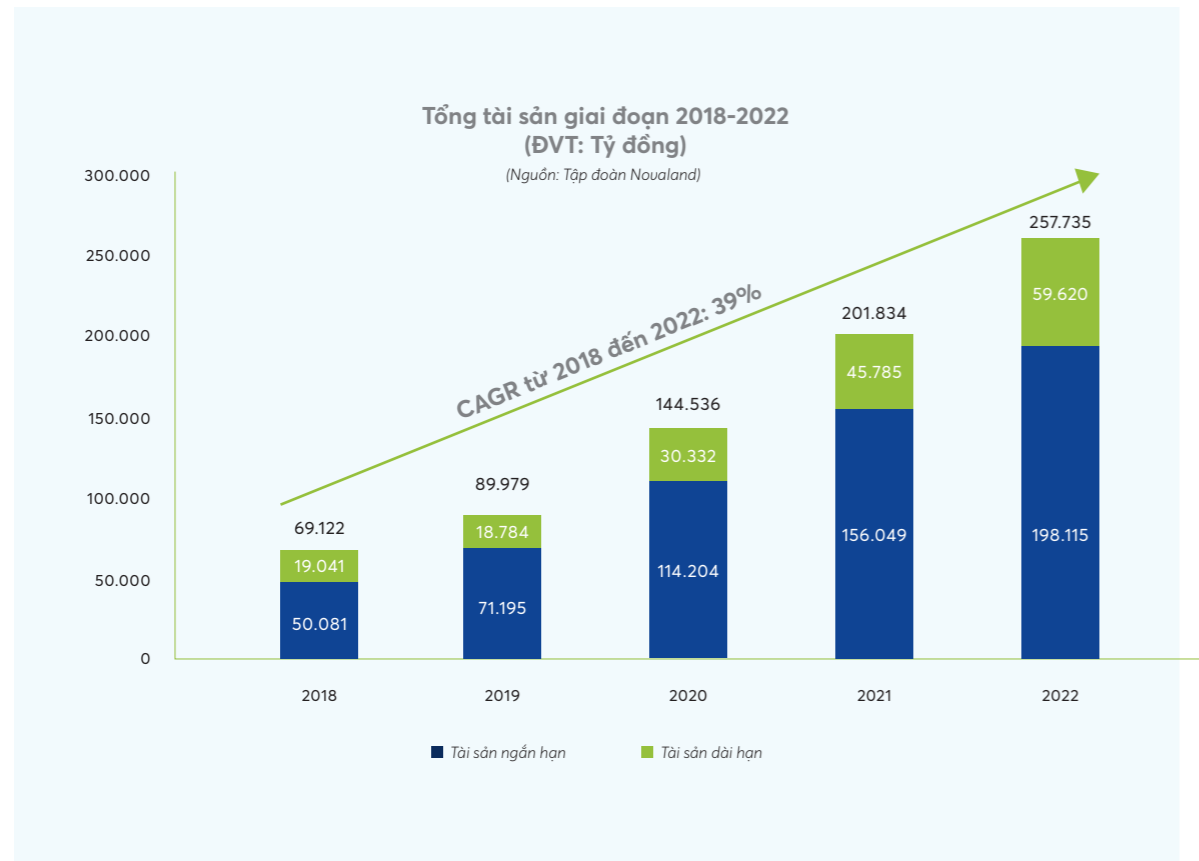
Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Đồng Nai) do Novaland đang triển khai đã ghi nhận nhiều kết quả tích cực trong việc bàn giao sản phẩm cho Khách hàng và sẽ tiếp tục là Dự án trọng tâm của Tập đoàn, đóng góp vào Doanh thu, Lợi nhuận trong các năm tiếp theo. Aqua City là một trong những dự án đón đầu xu hướng về nhu cầu nhà ở và đầu tư BĐS dịch chuyển về các khu đô thị vệ tinh. Dự án sở hữu những lợi thế vượt trội về kết nối hạ tầng thuận lợi tới trung tâm TP.HCM và các vùng lân cận, cùng với hệ sinh thái tích hợp nhiều tiện ích, hạ tầng đồng bộ. Trong năm 2022, Tập đoàn tiếp tục tập trung hoàn thiện Dự án nhằm bàn giao theo từng giai đoạn cho Khách hàng.

Nhằm đối phó với các khó khăn ngắn và trung hạn sắp tới, phù hợp với nhu cầu và diễn biến thị trường, Tập đoàn đã đưa ra nhiều phương án xử lý và cơ cấu nợ cũng như kế hoạch bán hàng linh hoạt. Đối với những khoản vay bằng ngoại tệ, Tập đoàn luôn chủ động trong việc sử dụng hợp đồng hoán đổi lãi suất 02 đồng tiền nhằm hạn chế rủi ro biến động tỷ giá. Tập đoàn cũng đã tiến hành lên phương

Đối với dòng sản phẩm BĐS Du lịch, trong năm 2022, Tập đoàn đã giới thiệu ra thị trường các sản phẩm mới tại: phân khu Olympic, Wow Compound, Mizumi tại NovaWorld Phan Thiet, phân kỳ Long Island thuộc NovaWorld Ho Tram... Những Dự án này nằm tại các vị trí chiến lược, thừa hưởng quy hoạch tổng thể, kết nối hạ tầng giao thông đồng bộ với các thành phố lớn trên cả nước.

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI SẢN

TTS của Tập đoàn tăng liên tục trong giai đoạn 2018-2022 và đạt 257.735 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2022, tăng 27,7% so với thời điểm 31/12/2021, chủ yếu đến từ việc gia tăng Tài sản ngắn hạn. Cụ thể, Tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 76,9% TTS, tương ứng 198.115 tỷ đồng, tăng 27,0% so với thời điểm 31/12/2021. Trong năm 2022, với TTS tăng mạnh kèm theo Lợi nhuận giảm sút, tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế trên TTS bình quân còn một nửa so với năm liền trước, đạt 0,95%.



Tài sản ngắn hạn tăng mạnh so với cuối năm 2021, chủ yếu do tăng lượng hàng tồn kho. Hàng tồn kho năm 2022 là 134.956 tỷ đồng, tăng 22,5% so với cuối năm 2021, chủ yếu đến từ hoạt động M&A gia tăng quỹ đất của Tập đoàn và chi phí đầu tư phát triển tại các Dự án như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram và các Dự án khác.

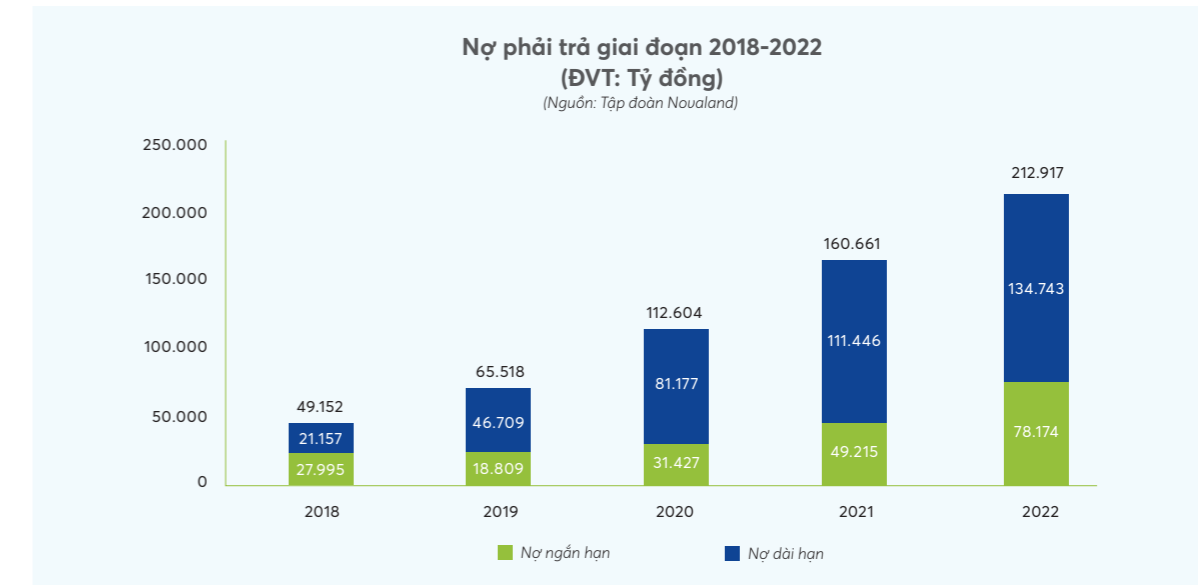
Tài sản dài hạn tại ngày 31/12/2022 ghi nhận 59.620 tỷ đồng, tăng 30,2% so với thời điểm 31/12/2021. Phần tăng này chủ yếu đến từ hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án ghi nhận tại khoản mục Phải thu dài hạn khác.

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2022, ghi nhận 212.917 tỷ đồng, tăng 32,5% so với thời điểm 31/12/2021. Trong đó, Nợ ngắn hạn chiếm 36,7%, ghi nhận 78.174 tỷ đồng, chủ yếu đến từ: tăng Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, tăng Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các Dự án BĐS Du lịch và Đô thị vệ tinh, tăng Chi phí phải trả ngắn hạn cho các Dự án BĐS Du lịch, và tăng Phải trả ngắn hạn khác. Nợ dài hạn ghi nhận tăng, ở mức 134.743 tỷ đồng, tăng chủ yếu từ các khoản vay phục vụ cho hoạt động M&A của Tập đoàn. Trong giai đoạn kiểm soát tín dụng, việc tiếp tục gia tăng các khoản vay, đặc biệt là Nợ ngắn hạn, cho thấy nhu cầu tái cấu trúc nợ của Tập đoàn từ cuối năm 2022 là hết sức cấp thiết nhằm duy trì tính thanh khoản và sức khỏe tài chính cho Novaland.

Trong năm, Tập đoàn đã nhận giải ngân 55 triệu USD từ Credit Suisse và 100 triệu USD từ Ares SSG.

Đồng thời, Tập đoàn và SeaTown Private Credit Master Fund tiếp tục thực hiện đợt giải ngân tiếp

theo của hợp đồng tín dụng đã ký năm 2021 với khoản tài trợ thêm 50 triệu USD. Cũng trong quý III/2022, Novaland huy động thành công 51 triệu USD từ HSBC, VietinBank Filiale Deutschland, Đức và Maybank chi nhánh Labuan, Malaysia.

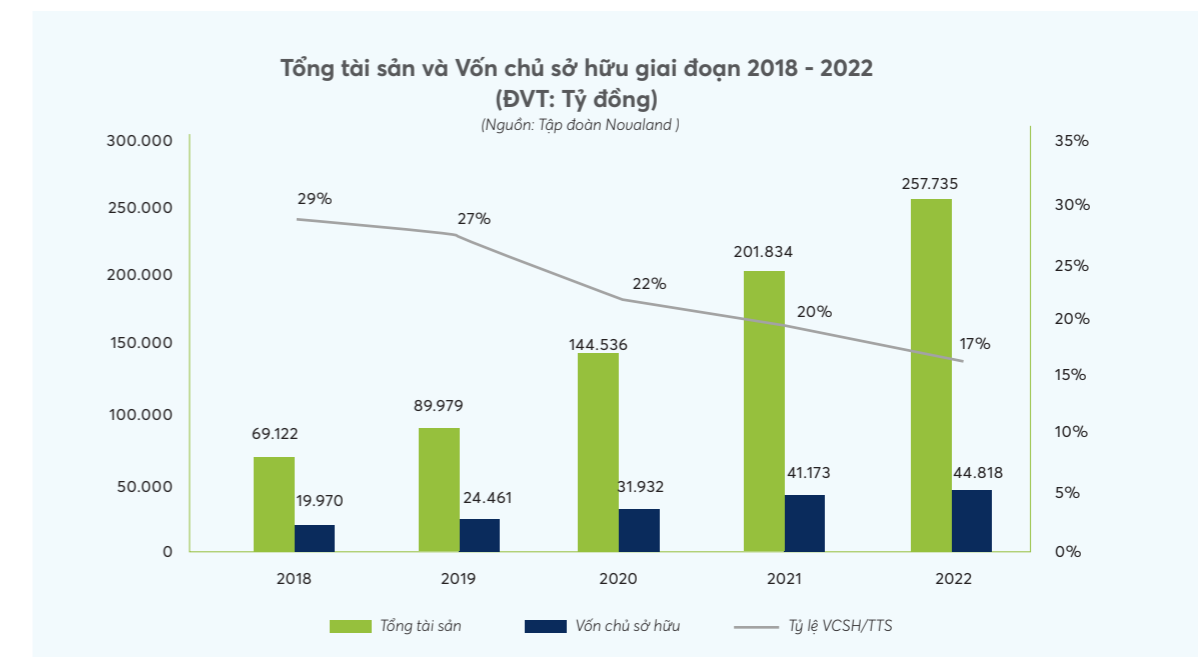


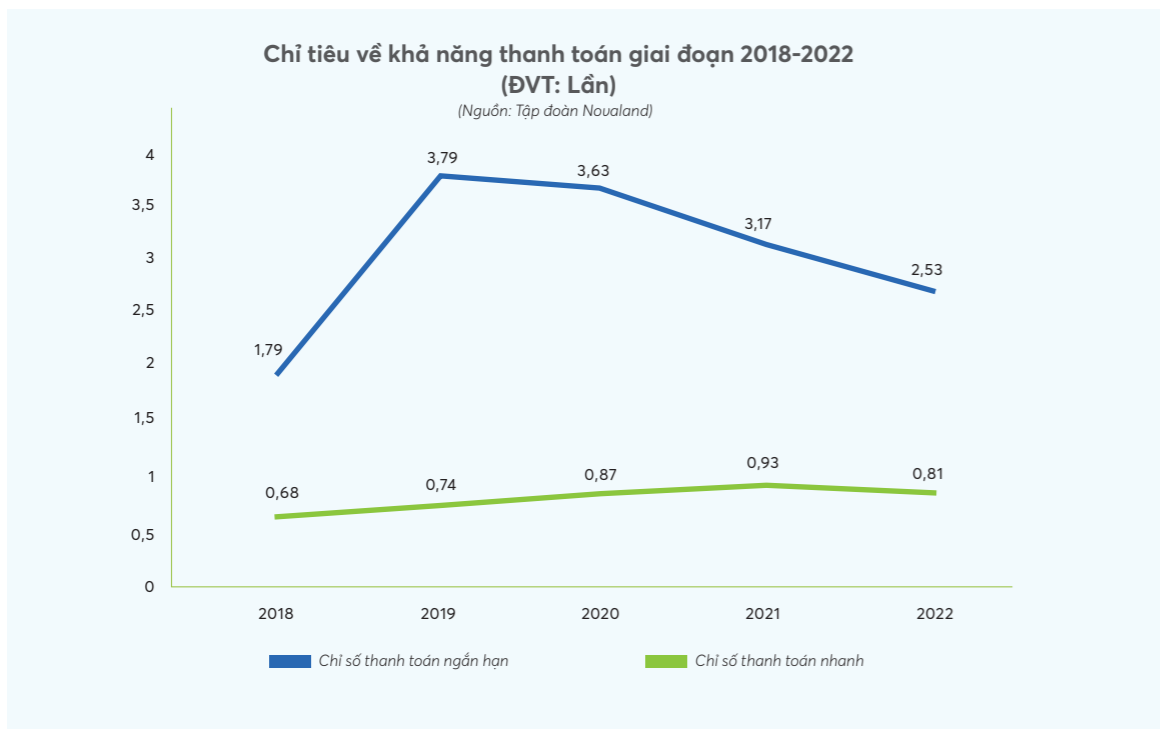
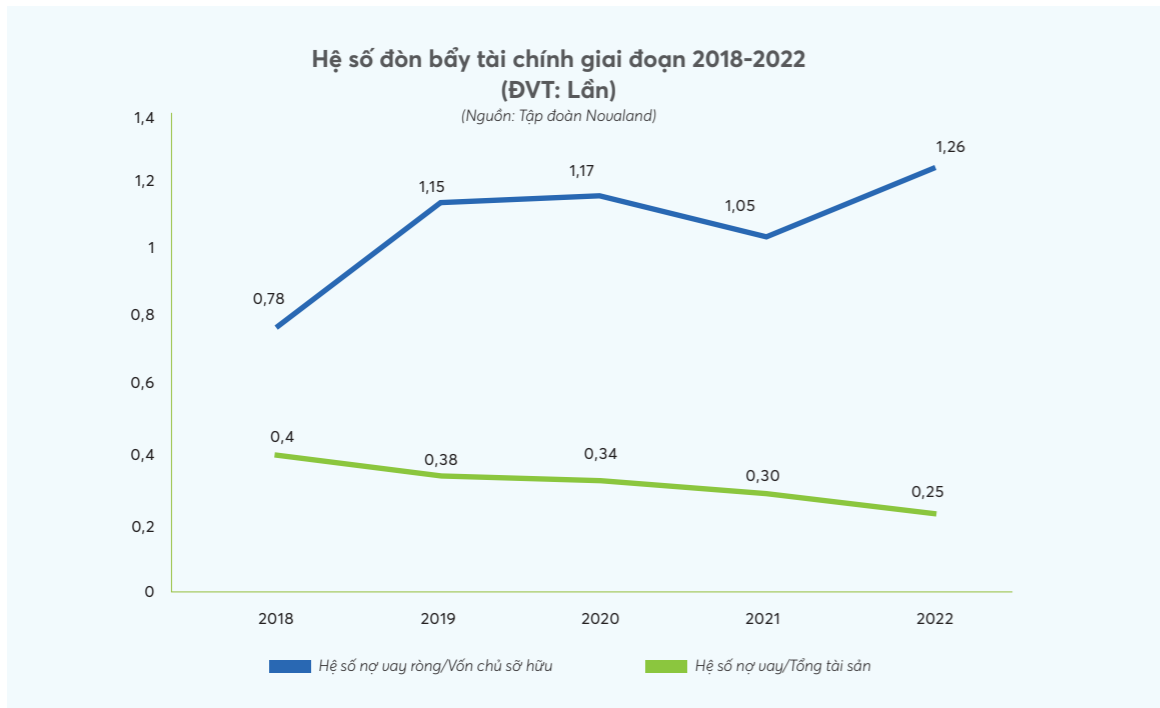
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước trong năm 2022 đã nộp 1.303 tỷ đồng cho cơ quan Nhà nước, giảm 988 tỷ đồng so với mức 2.291 tỷ đồng nộp trong năm 2021. Trong đó, nhóm Thuế giá trị gia tăng và Thuế thu nhập doanh nghiệp chiếm 76,5% tổng giá trị đã nộp năm 2022.

VCSH tại thời điểm cuối năm 2022 đạt 44.818 tỷ đồng, tăng 8,9% so với thời điểm 31/12/2021; trong đó VDL đạt 19.501 tỷ đồng, tăng 193 tỷ đồng từ việc phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP và gần 4 tỷ đồng từ việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

quốc tế thành cổ phần. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ghi nhận 12.889 tỷ đồng, tăng 20,4% so với thời điểm 31/12/2021.

Về cơ cấu Nguồn vốn và TTS, VCSH so với TTS liên tục giảm từ mức 28,9% tại thời điểm cuối năm 2018. Tại ngày 31/12/2022, tỷ lệ này là 17,4%, giảm 3% so với năm 2021 chủ yếu do sự gia tăng về các khoản nợ và khoản vay của Tập đoàn, tiếp tục cho thấy nhu cầu cơ cấu nợ giai đoạn này là rất cấp thiết. Hệ số nợ vay ròng so với VCSH và Hệ số nợ vay so với TTS tiếp tục giữ ở mức là 1,26 lần và 0,25 lần.





Thông qua các chỉ tiêu về khả năng thanh toán qua các năm cho thấy sức khỏe tài chính trong ngắn hạn của Tập đoàn đang giảm dần đều. Lý do chủ yếu đến từ việc nguồn Tiền và tương đương tiền đã giảm sút rõ rệt so với thời điểm cuối năm 2021 với mục đích chi trả gốc/lãi tới hạn mà chưa

có thêm phương án huy động vốn. Năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm về mức 2,53 lần so với mức 3,17 lần năm 2021. Trong khi đó, hệ số thanh toán nhanh cuối năm 2022 là 0,81 lần, giảm từ mức 0,93 lần trong năm 2021.

➤ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Với nhiều thử thách và biến động của năm 2022, Ban TGD đã nhanh chóng tập trung vào kế hoạch tái cấu trúc nhằm duy trì các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn. Trong bối cảnh dòng tiền và thanh khoản khó khăn, việc tập trung tái cơ cấu nhằm thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong việc đảm bảo hài hòa lợi ích cho CBLQ. Novaland hiện đang tiến hành tái cấu trúc toàn diện với sự hỗ trợ

và tư vấn của nhiều Đối tác chuyên nghiệp, uy tín hàng đầu... nhằm đưa ra những giải pháp cơ cấu tài chính phù hợp, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi, hơn hết là nỗ lực để thực hiện các quyền lợi của các Trái chủ, Khách hàng và CBLQ. Công ty cũng đang tập trung xây dựng và bàn giao các sản phẩm BĐS theo từng giai đoạn, từng bước ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh.



➤ TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TẬP ĐOÀN

Tập đoàn luôn kiên định và nhất quán với chiến lược và mục tiêu đã đề ra, lồng ghép và tích hợp các khía cạnh PTBV trong tổng thể hoạt động và đảm bảo nâng cao trách nhiệm xã hội của Doanh nghiệp. Tập đoàn cam kết tiếp tục đầu tư và không ngừng nỗ lực tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững, đóng góp vào sự phát triển và tăng trưởng toàn diện của đất nước.

Trong năm 2022, Tập đoàn Novaland tiếp tục đóng góp cho cộng đồng hơn 50 tỷ đồng, cho các chương trình có tác động lâu dài cho sự phát triển đất nước, thực hiện nhiều chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ xóa đói giảm nghèo và các hoạt động mang tính bền vững, có tác động lâu dài đến sự phát triển của địa phương như: Học bổng đào tạo

nguồn nhân lực tại chỗ, các hoạt động xúc tiến đầu tư - du lịch địa phương, các hoạt động văn hóa - nghệ thuật nhằm duy trì và phát huy bản sắc dân tộc... Đối với trách nhiệm về môi trường, Tập đoàn đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, nghiên cứu triển khai các sản phẩm công trình thông minh, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án đến các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả góp phần giảm phát thải khí nhà kính.

(Vui lòng xem thêm nội dung đánh giá chi tiết về Người lao động, trách nhiệm của Doanh nghiệp và các chỉ tiêu môi trường được báo cáo trong Chương 05 - PTBV)

➤ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

Hướng đến năm 2023, Novaland tiếp tục tập trung vào phát triển các sản phẩm BĐS trong Giai đoạn 2 của Tập đoàn tại phân khúc BĐS trung và cao cấp, với các dòng sản phẩm chính bao gồm BĐS Đô thị tại TP.HCM và các tỉnh lân cận, BĐS Du lịch tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn.

Trong đó, ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn là xây dựng và bàn giao các BĐS theo từng giai đoạn cho Khách hàng, đồng thời cơ cấu lại cấu trúc tài chính nhằm đảm bảo quyền lợi cho Khách hàng, các Bên cho vay, Trái chủ, NCC, Cổ đông...



CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

▶ ĐÔ THỊ SINH THÁI THÔNG MINH AQUA CITY

Aqua City

Chính thức giới thiệu ra thị trường vào tháng 06/2019, Aqua City quy mô gần 1.000 héc-ta, được phát triển theo mô hình Đô thị sinh thái thông minh nằm trong chuỗi BĐS Đô thị vệ tinh của Novaland.

Aqua City tọa lạc tại TP.Biên Hòa, Đồng Nai - một vị trí chiến lược dễ dàng tiếp cận các tuyến giao thông huyết mạch, tạo ra cầu nối giao thương đa chiều. Sau khi hạ tầng hoàn thiện, chỉ mất 20 phút di chuyển từ Dự án đến trung tâm TP.HCM hay Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Được quy hoạch đồng bộ, hoàn chỉnh, dành gần 70% diện tích dự án cho cảnh quan xanh, hạ tầng giao thông và các tiện ích nội khu hiện đại, đáp ứng nhu cầu sống xanh chất lượng của cư dân.

Tính đến cuối năm 2022, hàng loạt công trình, tiện ích quan trọng đã hoàn thiện, sẵn sàng phục vụ nhu cầu an cư như: Tổ hợp Quảng trường - Bến du thuyền Aqua Marina, Trung tâm thể thao đa năng Aqua Sport Center, Trung tâm an ninh Aqua Security Center, Trung tâm thương mại Nova Mall, Chuỗi Clubhouse, Công viên ven sông...

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

Xã Long Hưng,
TP.Biên Hòa, Đồng Nai

Loại hình đầu tư

Biệt thự đơn lập, Biệt thự song lập,
Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại

Quy mô

Gần **1.000 ha**

Thời gian vận hành dự kiến

Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành giai đoạn 1



Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)



Tổ hợp Quảng trường, Bến du thuyền Aqua Marina - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ KINH TẾ DU LỊCH NOVAWORLD PHAN THIẾT



Tọa lạc tại xã Tiến Thành (TP.Phan Thiết, Bình Thuận), Đô thị kinh tế du lịch NovaWorld Phan Thiet ra mắt vào tháng 03/2019 với vốn đầu tư lên tới 5 tỷ USD, được kỳ vọng trở thành điểm đến quốc tế hàng đầu, đáp ứng nhu cầu an cư, du lịch, hội họp, vui chơi giải trí... cho cộng đồng đẳng cấp.

- Kết nối nhanh từ TP.HCM đi Phan Thiết qua cao tốc TP.HCM - Dầu Giây - Phan Thiết chỉ 1 giờ 40 phút.
- Quy hoạch bài bản với hàng trăm tiện ích đẳng cấp quốc tế. Tính đến nay, Dự án đã đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích như: Cụm sân golf PGA 36 hố, Trung tâm thể thao phức hợp đẳng cấp Sport Complex; Quảng trường Công viên biển Miami Bikini Beach; Công viên giải trí Circus Land; Movenpick Resort Phan Thiet, Radisson Resort Phan Thiet, hệ thống Clubhouse... thu hút hàng trăm ngàn du khách.
- Năm 2022, lần lượt ra mắt các phân khu mới: Olympic, Wow Compound, Mizumi; bàn giao nhà phân khu Florida theo từng giai đoạn.

NovaWorld Phan Thiet ngày càng chứng minh sức hút của một điểm đến nổi bật, góp phần đưa Bình Thuận trở thành điểm đến hàng đầu về du lịch M.I.C.E và du lịch wellness (chăm sóc sức khỏe).

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

Đường Lạc Long Quân,
TP.Phan Thiết, Bình Thuận

Loại hình đầu tư

Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng,
Nhà phố thương mại, Shop Villa,
Biệt thự PGA Golf, Boutique Shoptel

Quy mô

Gần **1.000 ha**

Thời gian vận hành dự kiến

Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành
giai đoạn 1



Phân khu WOW Compound - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)



Công viên Giải trí kiểu Mỹ Circus Land tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

➤ TỔ HỢP DU LỊCH - NGHỈ DƯỠNG - GIẢI TRÍ NOVAWORLD HO TRAM



Trải dài theo cung đường ven biển 30km từ Lộc An đến Bình Châu, Tổ hợp Du lịch Nghỉ dưỡng Giải trí NovaWorld Ho Tram với quy mô gần 1.000 héc-ta được chia làm 10 phân kỳ, mang đến các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng đa công năng, đa dạng phong cách kiến trúc, đã và đang thu hút mạnh mẽ các Nhà đầu tư bởi các lợi thế:

- Thừa hưởng thiên nhiên Hồ Tràm nguyên sơ, kết hợp hài hòa giữa địa thế rừng và biển, cách TP.HCM chỉ 90 phút di chuyển và chỉ mất 60 phút để đến sân bay Long Thành.
- Đã giới thiệu thành công ra thị trường 06 phân kỳ, bao gồm: The Tropicana, Wonderland, Habana Island, Morito, Binh Chau Onsen và Long Island với đa màu sắc kiến trúc, được quy hoạch dựa trên ý tưởng đưa tinh hoa thế giới về Hồ Tràm.
- Chuỗi tiện ích nội - ngoại khu đa dạng, đẳng cấp: Chuỗi khách sạn thương hiệu quốc tế M-Gallery, Movenpick, Grand Mecure; Hồ bơi nước mặn Ocean Pool; Công viên giải trí Tropicana Park; Kênh đào Lagoon, nông trại organic, quảng trường biển, chuỗi nhà hàng – club cao cấp...
- Đã bàn giao nhà tại một vài khu của các phân kỳ The Tropicana và Wonderland cho các Khách hàng. Các tiện ích nổi bật đã và đang đưa vào vận hành giai đoạn 1 từ cuối năm 2021.

NovaWorld Ho Tram đang dần sắc nét từng ngày, dự kiến khi vận hành toàn phân sẽ trở thành điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí cao cấp của cả vùng Hồ Tràm; góp phần nâng tầm trải nghiệm cho du lịch và phát triển kinh tế địa phương.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

Đường ven biển Hồ Tràm,
H.Xuyên Mộc, Bà Rịa -
Vũng Tàu.

Loại hình đầu tư

Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng,
Nhà phố thương mại, Shophouse, Shop Villa

Quy mô

Gần **1.000 ha**

Thời gian vận hành dự kiến

Từ quý IV/2021 đã đưa vào vận hành một số hạng mục thuộc giai đoạn 1



Biệt thự Lagoon, phân kỳ The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)



Phân kỳ The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

THE GRAND MANHATTAN



Thuộc nhóm sản phẩm BĐS Đô thị trung tâm TP.HCM, The Grand Manhattan tọa lạc tại vị trí trung tâm Q.1, là tâm điểm kết nối đến những công trình biểu tượng của TP.HCM như chợ Bến Thành, phố đi bộ Nguyễn Huệ, Nhà hát TP.HCM, công viên 23/9, chuỗi khách sạn 5 sao, những tòa nhà văn phòng hạng A...

Được thiết kế sang trọng, hiện đại cùng hệ tiện ích chuẩn quốc tế, The Grand Manhattan được kỳ vọng góp thêm một công trình biểu tượng, điểm tô thêm sức sống hiện đại cho TP.HCM.

Tháng 10/2022, The Grand Manhattan chính thức giới thiệu căn hộ thực tế tại Dự án để phục vụ khách đến tham quan trải nghiệm.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

100 Cô Giang,
Phường Cô Giang, Quận 1

Loại hình đầu tư

Tổ hợp căn hộ - Khách sạn quốc tế

Quy mô

14.000 m²

Thời gian vận hành dự kiến

Quý IV/2024



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)



Phối cảnh nội thất căn hộ The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)



Radisson Resort Phan Thiet - Khu nghỉ dưỡng đẳng cấp tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

TÌNH HÌNH M&A 2022:

Trước những ảnh hưởng của biến động kinh tế toàn cầu, thị trường M&A của Việt Nam năm nay cũng kém phần sôi động hơn so với những năm trước. Theo dữ liệu thống kê tới cuối năm 2022, tổng giá trị các thương vụ M&A đạt khoảng 4,66 tỷ USD, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, điểm đáng chú ý là các Doanh nghiệp Việt Nam tiếp tục dẫn dắt các giao dịch với giá trị hơn 1,97 tỷ USD. Các lĩnh vực chính thu hút đầu tư là: Tiêu dùng, BĐS, Công nghiệp và Năng lượng.

Trong năm 2022, Novaland đã hoàn tất mua 72,62% vốn góp tại Dự án Waterfront Dona tại Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley và thực hiện mở rộng Dự án NovaWorld Phan Thiet thông qua việc hoàn tất sở hữu hơn 99% cổ phần tại CTCP Đức Tân và CTCP Đầu tư Du lịch Trùng Dương.

ĐỊNH HƯỚNG M&A 2023:

Những tháng đầu năm 2022, các hoạt động sản xuất kinh doanh dần lấy lại đà tăng trưởng sau hai năm bị ảnh hưởng bởi Covid - 19, chính sách giúp hỗ trợ phục hồi và phát triển kinh tế xã hội của Chính phủ đã phát huy hiệu quả từ đầu năm đến nay, nền kinh tế cũng có nhiều chuyển biến tích cực hơn. Tuy nhiên, kể từ quý III, nền kinh tế nói chung cũng như thị trường BĐS nói riêng đã bị chậm lại đáng kể do ảnh hưởng bởi sự bất ổn từ các yếu tố kinh tế - chính trị, tín dụng ngân hàng lẫn hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp đều bị cơ quan quản lý Nhà nước kiểm soát chặt chẽ. Điều này khiến các Nhà đầu tư, đặc biệt là các tổ chức tài chính và những doanh nghiệp mới tham gia vào thị trường sẽ

có một chiến lược thận trọng và an toàn hơn. Một số Nhà đầu tư đã tạm dừng để tái cấu trúc chiến lược đầu tư nhằm thích ứng với tình hình mới. Novaland, không nằm ngoài sự ảnh hưởng chung, đòi hỏi phải điều chỉnh lại kế hoạch mở rộng danh mục các dự án để tái cấu trúc toàn bộ Tập đoàn nhằm hướng tới mục tiêu duy trì và ổn định hoạt động kinh doanh, đảm bảo quyền lợi của các Cổ đông và Khách hàng.

Về chiến lược M&A năm 2023, trên cơ sở đã hoàn tất tái cấu trúc, Công ty sẽ tập trung ưu tiên cao nhất vào các dự án có pháp lý tốt và có thể triển khai được ngay, tính thanh khoản cao và dễ tiếp cận với nhu cầu của Khách hàng trong bối cảnh thực tế.



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã cổ phiếu



Số lượng cổ phần đang lưu hành

1.950,10

TRIỆU CỔ PHẦN

tại ngày 30/12/2022

Giá cổ phiếu

14.000

ĐỒNG/CỔ PHẦN

tại ngày 30/12/2022

Giá cao nhất 52 tuần

89.100

ĐỒNG/CỔ PHẦN

Giá trị vốn hóa thị trường

27.301

TỶ ĐỒNG

tại ngày 30/12/2022

DIỄN BIẾN CHÍNH GIÁ CỔ PHIẾU NVL TRONG NĂM 2022

Sau những biến động khó lường của đại dịch Covid-19 trong 02 năm liên tiếp, thế giới về cơ bản bước sang giai đoạn "bình thường mới" kể từ đầu năm 2022 và liên tục chứng kiến những bất ổn về địa chính trị và khó lường về kinh tế xã hội. Xung đột tại Đông Âu, khủng hoảng năng lượng, bất đồng nội bộ của các nền kinh tế lớn trên thế giới, cùng với lạm phát gia tăng tạo nên nhiều khó khăn, thách thức cho nền kinh tế toàn cầu.

Không ngoại lệ, Việt Nam cũng là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng từ xu hướng thắt chặt tiền tệ của nền kinh tế thế giới cùng với việc Chính phủ áp dụng các biện pháp quyết liệt nhằm điều chỉnh thị trường BĐS và thị trường tài chính. Theo đó, TTCK Việt Nam năm 2022 đã có một năm nhiều biến động. Xu hướng giảm điểm của thị trường bắt đầu từ tháng 04, trong đó đan xen những nhịp phục hồi vào tháng 05, tháng 08 và cuối tháng 11 đến nay.

Theo HOSE, thanh khoản thị trường cổ phiếu trong năm 2022 với khối lượng giao dịch bình quân phiên đạt 653,96 triệu cổ phiếu và giá trị

giao dịch bình quân phiên đạt 17.004 tỷ đồng, giảm lần lượt 11,30% về khối lượng và 21,24% về giá trị so với bình quân phiên năm 2021.

Kết thúc phiên giao dịch cuối cùng của tháng 12/2022, chỉ số VNIndex đạt 1.007,09 điểm, giảm 3,94% so với tháng 11 và giảm 32,78% so với cuối năm 2021.

Nằm trong rổ các cổ phiếu đầu ngành (VN30), cổ phiếu NVL duy trì ở biên độ ổn định so với đà giảm của thị trường, trước khi giảm giá mạnh vào giai đoạn cuối năm trước nhiều thông tin tiêu cực ảnh hưởng đến ngành BĐS. Tỷ lệ cổ phiếu tự do giao dịch trước khi CT dự kiến phát hành cổ phiếu để chia cổ tức vào cuối năm 2022 đạt 99,01% với khối lượng giao dịch trung bình của năm 2022 là 8,20 triệu cổ phần/phiên giao dịch, tương ứng với giá trị giao dịch trung bình là 380 tỷ đồng/phiên.

Về giá trị vốn hóa, tại ngày 30/12/2022 NVL vẫn nằm trong rổ VN30 và là Doanh nghiệp kinh doanh BĐS niêm yết có quy mô vốn hóa đứng thứ 02, lớn hơn gần 1,5 lần CT xếp hạng tiếp theo.

GIÁ CỔ PHIẾU TẠI NGÀY 30/12/2022 (ĐỒNG/CỔ PHẦN)	14.000
GIÁ CAO NHẤT 52 TUẦN (ĐỒNG/CỔ PHẦN)	89.100
GIÁ THẤP NHẤT 52 TUẦN (ĐỒNG/CỔ PHẦN)	14.000
GIÁ BÌNH QUÂN 52 TUẦN (ĐỒNG/CỔ PHẦN)	70.200
KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH TRUNG BÌNH 52 TUẦN (TRIỆU CỔ PHẦN)	8,20
TỔNG SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN ĐANG LƯU HÀNH (TRIỆU CỔ PHẦN)	1.950,10
TỔNG SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN LƯU HÀNH TỰ DO (TRIỆU CỔ PHẦN)	1.930,82
EPS (ĐỒNG/CỔ PHẦN)	1.112
P/E (LẦN)	12,59
P/B	0,61



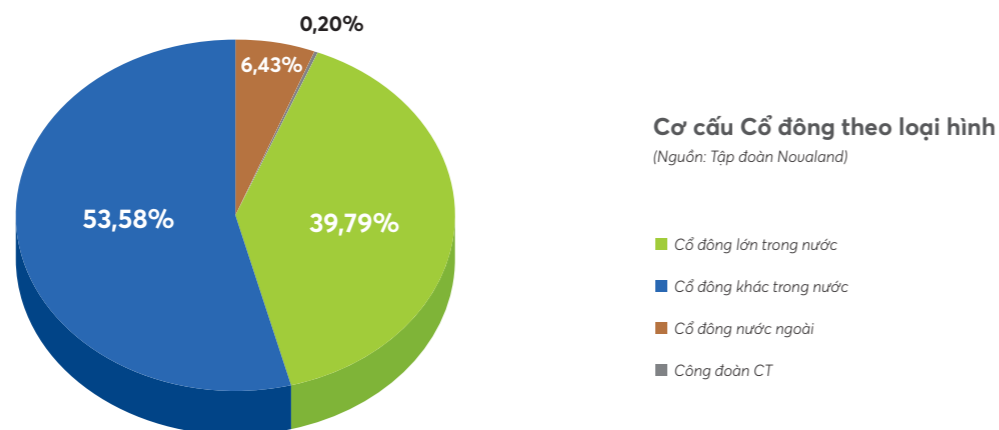
(Nguồn: Vietstock)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẬP ĐOÀN NOVALAND

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông CT tại ngày 30/12/2022 được cung cấp bởi Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng Cổ đông	Cơ cấu Cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
	Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI	0	0	0	0	0
2	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	776.031.589	39,79	02	02	0
	Trong nước	776.031.589	39,79	02	02	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn CT	3.943.008	0,20	01	01	0
	Trong nước	3.943.008	0,20	01	01	0
5	Nước ngoài	0	0	0	0	0
	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
6	Cổ đông khác	1.170.129.941	60,01	59.597	195	59.402
	Trong nước	1.044.819.653	53,58	58.920	131	58.789
	Nước ngoài	125.310.288	6,43	677	64	613
TỔNG CỘNG		1.950.104.538	100	59.600	198	59.402
Trong đó: Trong nước		1.824.794.250	93,57	58.923	134	58.789
Nước ngoài		125.310.288	6,43	677	64	613

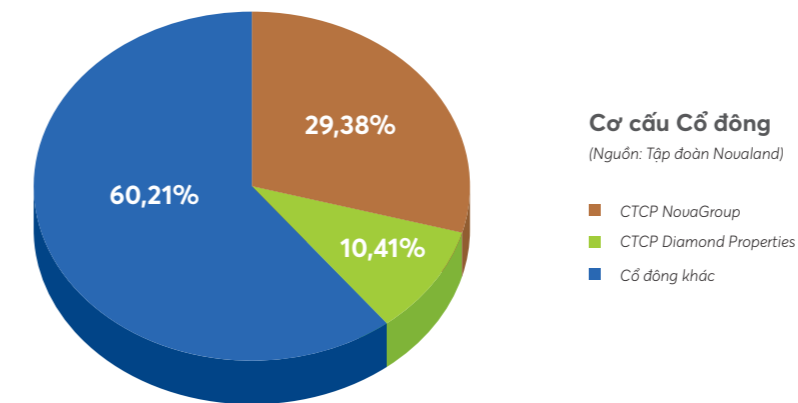
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)	Tình trạng
1	CTCP NovaGroup	65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	572.929.330	29,38	Cổ đông lớn
2	CTCP Diamond Properties	Khu I, Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng, Tầng 2 - Khu Văn phòng, Số 2.01, Cao ốc văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn hộ The Prince Residence, Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, P.11, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	203.102.259	10,41	Cổ đông lớn
TỔNG CỘNG			776.031.589	39,79	

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU NVL GIAI ĐOẠN 01/01/2022 ĐẾN 31/12/2022

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Bùi Thành Nhơn (Số liệu được cập nhật đến ngày 19/04/2022)	Thành viên HĐQT	275.150.364	14,25	276.150.364	14,16	Mua thêm 1.000.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
2	Bùi Thị Lệ Thu (Số liệu được cập nhật đến ngày 19/04/2022)	Người liên quan của Người nội bộ	7	0,0000004	15.007	0,0008	Mua thêm 15.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022.

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
3	Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	71.748.434	3,72	72.598.434	3,72	Mua thêm 850.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
4	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	5.542.869	0,29	6.342.869	0,33	Mua thêm 800.000 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
5	Võ Thị Cao Ly	Phó TGD	3	0,0000002	665.093	0,03	Mua thêm 665.090 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
6	Nguyễn Ngọc Huyền	TGD	0	0	22.010	0,001	Mua thêm 22.010 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
7	Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	0	0	13.090	0,0007	Mua thêm 13.090 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
8	Huyền Minh Lâm	KTT	0	0	606.250	0,03	Mua thêm 606.250 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP.
9	Dương Thị Thu Thủy	Phó TGD	140.531	0,007	21.631	0,001	Mua thêm 11.100 cổ phiếu trong tháng 04/2022 theo Chương trình ESOP. Bán 130.000 cổ phiếu trong tháng 09/2022.
10	CTCP NovaGroup	Người liên quan của Người nội bộ	520.517.407	26,70	572.929.310	29,38	Nhận góp vốn bằng 106.653.159 cổ phiếu trong tháng 05/2022. Nhận góp vốn bằng 94.659.444 cổ phiếu trong tháng 10/2022. Mua 1.822.200 cổ phiếu trong tháng 10/2022 và tháng 11/2022. Bị bán giải chấp 52.734.900 cổ phiếu trong tháng 11/2022. Bán 97.988.000 cổ phiếu trong tháng 11/2022 và tháng 12/2022.
11	Lê Trọng Tấn	Người liên quan của Người nội bộ	7.270	0,0004	0	0	Bán 7.270 cổ phiếu trong tháng 03/2022.

▶ QUÁ TRÌNH TĂNG VƢL CỦA TẬP ĐOÀN

Trong năm 2022, Tập đoàn Novaland đã thực hiện 04 lần phát hành cổ phiếu để tăng VƢL, trong đó có 01 lần phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP và 03 lần phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế, nâng VƢL của Tập đoàn tính đến thời điểm 31/12/2022 từ 19.304 tỷ đồng lên 19.501 tỷ đồng.

NỘI DUNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH
PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH ESOP	19.304.200
PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI QUỐC TẾ	379.019



THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI QUỐC TẾ THÀNH CỔ PHIẾU

Tính đến thời điểm 31/12/2022, Tập đoàn đã thực hiện việc chuyển đổi 07 trái phiếu chuyển đổi quốc tế thành cổ phiếu phổ thông cho đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế cho NĐT niêm yết trên SGX năm 2021.

Theo đó, phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế của CT đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ (lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản) số 19/2021-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 07/12/2021.

Đồng thời, HĐQT đã ra Nghị quyết số 03/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/01/2022 cho phép điều chỉnh lại Giá chuyển đổi và Tỷ lệ chuyển đổi với nội dung như sau:

GIÁ CHUYỂN ĐỔI	103.000 ĐỒNG/CỔ PHẦN, THEO TỶ GIÁ CỔ ĐỊNH ÁP DỤNG 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	44.683 CỔ PHẦN/TRÁI PHIẾU VÀ CÓ THỂ ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH THEO GIÁ CHUYỂN ĐỔI.

Ngoài ra, Nghị quyết HĐQT số 13/2022-NQ.HĐQT-NVLG ban hành ngày 19/01/2022 cũng cho phép điều chỉnh lại Giá chuyển đổi và Tỷ lệ chuyển đổi với nội dung như sau:

GIÁ CHUYỂN ĐỔI	85.000 ĐỒNG/CỔ PHẦN, THEO TỶ GIÁ CỔ ĐỊNH ÁP DỤNG 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	54.145 CỔ PHẦN/TRÁI PHIẾU VÀ CÓ THỂ ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH THEO GIÁ CHUYỂN ĐỔI.



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN



Biệt thự đôi Phân kỳ The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

Năm 2022 chứng kiến sự khó khăn của thị trường vốn trên thế giới nói chung và Việt Nam khi lãi suất cơ bản liên tục tăng trước sức ép của lạm phát toàn cầu cùng với ảnh hưởng từ các yếu tố chính trị - xã hội.

Tuy vậy, trong 09 tháng đầu năm 2022, Tập đoàn Novaland vẫn cho thấy sự linh hoạt và năng động trên thị trường vốn quốc tế, tiếp tục giành được sự tin tưởng và cam kết của các NĐT, định chế tài chính hàng đầu, thể hiện qua các giao dịch huy động vốn thành công.

Trong đó, vào tháng 08/2022, Tập đoàn đã nhận giải ngân 55 triệu USD từ khoản vay nhằm tài trợ cho các hoạt động kinh doanh chung của Tập đoàn từ Credit Suisse và 100 triệu USD từ Ares SSG.

Trước đó, Tập đoàn và SeaTown Private Credit Master Fund tiếp tục thực hiện đợt giải ngân tiếp theo của hợp đồng tín dụng đã ký năm 2021 với khoản tài trợ thêm 50 triệu USD. Cũng trong quý III/2022, Novaland huy động thành công 51 triệu USD từ HSBC, VietinBank Filiale Deutschland, Đức và Maybank chi nhánh Labuan, Malaysia.

Điểm sáng cho hoạt động thị trường vốn quốc tế năm 2022 là sự kiện Novaland nhận khoản đầu tư 250 triệu USD từ nhóm quỹ đầu tư do Warburg Pincus dẫn đầu. Khoản huy động 250 triệu USD được phân bổ cho việc gia tăng quỹ đất và phát triển các Dự án của Novaland tại các vị trí chiến lược, tận dụng cơ sở hạ tầng đang dần hoàn thiện ở miền Nam.

Tuy nhiên, dưới áp lực lớn từ chính sách thắt chặt tiền tệ và các chính sách kinh tế - tài chính mới trong 03 tháng cuối năm 2022, Tập đoàn liên tục làm việc với các Bên cho vay và Trái chủ nhằm tái cấu trúc các khoản trái phiếu và khoản vay, đảm bảo sức khỏe tài chính cho Tập đoàn trong ngắn hạn và trung hạn. Đây cũng là khoảng thời gian khó khăn chung của thị trường BĐS và thị trường tài chính với chỉ 3.969 tỷ đồng giá trị trái phiếu được phát hành trong quý IV/2022, giảm 94,05% so với quý trước và 98,72% so với quý IV/2021.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT



Tính đến cuối năm 2022, hệ thống của Tập đoàn Novaland gồm **87 CT con** và **07 CT liên kết**.

HỆ THỐNG 87 CT CON (*):

CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

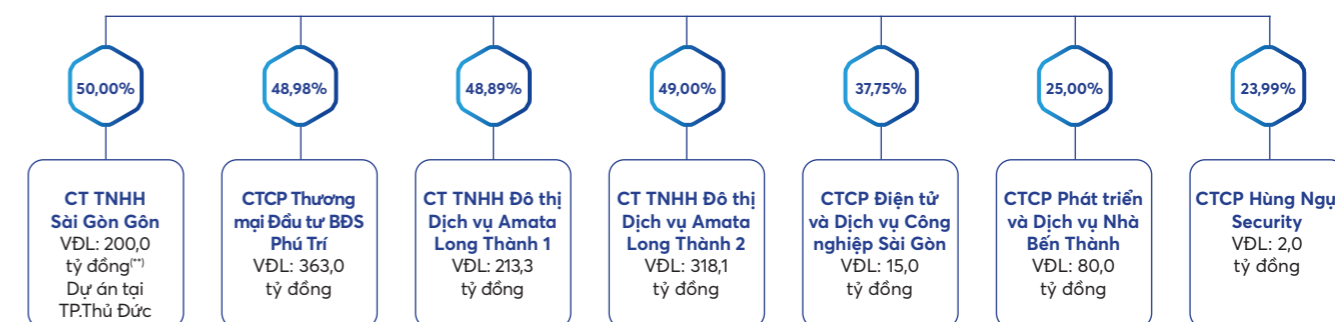
99,97%	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va VĐL: 5.577,4 tỷ đồng Sunrise City, Golf Park Residence và dự án tại TP.Biên Hòa, Đồng Nai	99,96%	CTCP The Prince Residence VĐL: 2.991,4 tỷ đồng The Prince Residence	99,98%	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp VĐL: 500,0 tỷ đồng Dự án tại Bà Rịa - Vũng Tàu	94,02%	CTCP Nova Festival VĐL: 184,0 tỷ đồng Gardengate Residence	100,0%	CT TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal VĐL: 3.527,4 tỷ đồng	99,85%	CT TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM VĐL: 1.370,0 tỷ đồng
98,97%	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 VĐL: 2.534,5 tỷ đồng ^(*) LakeView City, The Water Bay	69,98%	CT TNHH Thành phố Aqua VĐL: 845,2 tỷ đồng Aqua City	99,99%	CT TNHH Nova Sasco VĐL: 430,0 tỷ đồng Botanica Premier	99,89%	CTCP Cao ốc Phương Đông VĐL: 166,0 tỷ đồng Wilton Tower	99,39%	CT TNHH BĐS Đẳng Khánh VĐL: 3.370,0 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH BĐS Bảo Phúc VĐL: 1.321,0 tỷ đồng
99,99%	CT TNHH Đầu Tư và Phát Triển BĐS Cửu Long VĐL: 2.245,0 tỷ đồng Dự án tại TP.Thủ Đức	99,77%	CT TNHH Nova Rivergate VĐL: 801,1 tỷ đồng Rivergate Residence	74,00%	CT TNHH Nova Sagel VĐL: 367,0 tỷ đồng Golden Mansion	99,89%	CT TNHH Merufa-Nova VĐL: 125,0 tỷ đồng Newton Residence	99,97%	CT TNHH Đầu Tư và Phát Triển BĐS 350 VĐL: 2.906,6 tỷ đồng	99,98%	CTCP BĐS Thịnh Vượng VĐL: 1.239,0 tỷ đồng
100,0%	CT TNHH BĐS Gia Đức VĐL: 3.740,0 tỷ đồng Dự án tại TP.Biên Hòa, Đồng Nai	99,97%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên VĐL: 790,2 tỷ đồng The Tresor Residence	96,14%	CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn VĐL: 340,0 tỷ đồng Dự án tại Bình Thuận	100,0%	CT TNHH Nova Lucky Palace VĐL: 100,0 tỷ đồng Lucky Palace	69,97%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Green Land VĐL: 2.860,0 tỷ đồng	99,99%	CTCP Đầu Tư và BĐS Ngọc Uyên VĐL: 1.135,9 tỷ đồng
69,75%	CTCP Thạnh Mỹ Lợi VĐL: 2.162,2 tỷ đồng Dự án tại TP.Thủ Đức	99,95%	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình VĐL: 750,0 tỷ đồng Victoria Village	99,99%	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng VĐL: 1.577,4 tỷ đồng Saigon Royal Residence	100,0%	CTCP Nova Hospitality VĐL: 20.114,1 tỷ đồng	99,99%	CTCP Đầu Tư và Phát Triển BĐS Thuận Phát VĐL: 2.516,0 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Huy VĐL: 880,0 tỷ đồng
99,67%	CTCP Phát triển Đất Việt VĐL: 4.780,3 tỷ đồng Grand Manhattan	99,98%	CTCP Huỳnh Gia Huy VĐL: 725,0 tỷ đồng NovaHills Mui Ne	99,90%	CTCP Nova Princess Residence VĐL: 300,0 tỷ đồng Kingston Residence	100,0%	CTCP Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên VĐL: 9.097,3 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến VĐL: 2.204,8 tỷ đồng	99,98%	CTCP Đầu tư Liberty VĐL: 800,0 tỷ đồng
100,0%	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh VĐL: 1.899,7 tỷ đồng Dự án tại TP.Biên Hòa, Đồng Nai	99,99%	CTCP Nova Richstar VĐL: 724,0 tỷ đồng Richstar	99,97%	CT TNHH Du lịch Bình An VĐL: 297,0 tỷ đồng Dự án tại Bà Rịa - Vũng Tàu	100,0%	CT TNHH BĐS Khải Hưng VĐL: 7.079,5 tỷ đồng	99,98%	CT TNHH Đầu tư BĐS Unity VĐL: 2.630,0 tỷ đồng	99,98%	CT TNHH BĐS Đà Lạt Lake VĐL: 730,0 tỷ đồng
99,85%	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận VĐL: 1.850,0 tỷ đồng NovaWorld Phan Thiet	99,88%	CT TNHH The Forest City VĐL: 661,3 tỷ đồng NovaWorld Ho Tram	92,71%	CT TNHH Nova Nam Á VĐL: 292,0 tỷ đồng Orchard Parkview	99,99%	CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình VĐL: 7.551,2 tỷ đồng	99,95%	CTCP BĐS Đình Phát VĐL: 1.970,7 tỷ đồng	79,98%	CT TNHH Tư vấn Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ đồng
100,0%	CT TNHH BĐS Thế Kỷ Hoàng Kim VĐL: 1.844,0 tỷ đồng Dự án tại Quận 3, TP.HCM	79,98%	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ đồng Dự án tại TP.Biên Hòa, Đồng Nai	100,0%	CT TNHH Nova An Phú VĐL: 254,1 tỷ đồng The Palace Residence	99,99%	CT TNHH No Va Thảo Điền VĐL: 7.822,1 tỷ đồng	100,0%	CT TNHH BĐS Bách Hợp VĐL: 1.915,3 tỷ đồng	99,82%	CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa VĐL: 580,0 tỷ đồng
99,96%	CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn VĐL: 1.920,0 tỷ đồng Dự án tại TP.Biên Hòa, Đồng Nai	99,38%	CTCP Đầu tư Tổng hợp Mũi Né VĐL: 2.030,0 tỷ đồng Dự án tại Bình Thuận	99,87%	CTCP Hoàn Vũ VĐL: 271,0 tỷ đồng Dự án tại Bà Rịa - Vũng Tàu	99,56%	CT TNHH Đầu Tư và Phát Triển BĐS CQ89 VĐL: 4.902,7 tỷ đồng	99,97%	CTCP Đầu tư BĐS Trường Tây VĐL: 3.019,8 tỷ đồng	51,00%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy VĐL: 569,0 tỷ đồng
99,98%	CT TNHH BĐS Nova Riverside VĐL: 1.315,1 tỷ đồng Sunrise Riverside	99,80%	CTCP Địa Ốc Nhật Hoa VĐL: 510,0 tỷ đồng Sunrise Cityview	99,95%	CT TNHH BĐS Gia Phú VĐL: 245,0 tỷ đồng The Sun Avenue Residence	69,97%	CT TNHH BĐS Phúc Hoa VĐL: 4.300,0 tỷ đồng	100,0%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Phát VĐL: 1.632,5 tỷ đồng	99,98%	CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát VĐL: 560,2 tỷ đồng
99,95%	CTCP BĐS Nova Lexington VĐL: 1.002,5 tỷ đồng Lexington Residence	95,79%	CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng VĐL: 500,0 tỷ đồng Dự án tại Bình Thuận	98,59%	CT TNHH Mega Tie VĐL: 191,4 tỷ đồng Dự án tại Quận 10, TP.HCM	99,98%	CTCP Nova Final Solution VĐL: 3.586,0 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38 VĐL: 1.625,0 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long VĐL: 470,0 tỷ đồng



HỆ THỐNG 7 CT LIÊN KẾT (*):



CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



Năm 2022, Tập đoàn tiếp tục tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi, vì vậy hệ thống các CT con và liên kết của Tập đoàn có lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính chủ yếu là BĐS.

Các CT này tập trung vào việc phát triển các Dự án, kinh doanh BĐS, môi giới và đầu tư trong lĩnh vực BĐS. Trong năm 2022, Tập đoàn tiếp tục bàn giao các Dự án đã hoàn thành cho Khách hàng, góp phần ghi nhận doanh thu và tiếp tục củng cố sự tăng trưởng lợi nhuận của Tập đoàn Novaland.

Những Dự án chính tiếp tục được bàn giao trong năm 2022 và ghi nhận doanh thu có chủ đầu tư là các CT con của Tập đoàn Novaland, bao gồm:

STT	CT	Dự án	Địa chỉ	Doanh thu thuần 2022 (tỷ đồng)
BDS ĐÔ THỊ - KHU TRUNG TÂM				
1	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Saigon Royal Residence	Quận 4, TP.HCM	142
BDS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔNG				
2	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	Victoria Village	Quận 2, TP.HCM	150
BDS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔ THỊ VỆ TINH				
3	CT TNHH Thành phố Aqua	Aqua City	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	1.123
4	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	Aqua Riverside	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	1.404
BDS DU LỊCH				
5	CTCP Huỳnh Gia Huy	NovaHills Mũi Ne	TP.Phan Thiết, Bình Thuận	638
6	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	NovaWorld Phan Thiet	TP.Phan Thiết, Bình Thuận	3.462
7	CT TNHH The Forest City	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	H.Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	1.410
8	CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	H.Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	539
TỔNG CỘNG				8.868

(*): Các số liệu phần trăm thể hiện tỷ lệ sở hữu đối với các CT con và CT liên kết

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

(**): VDL của CT này dựa theo vốn thực góp

Trong năm 2022, các CT con đã đóng góp 10.096 tỷ đồng doanh thu thuần, chiếm khoảng 90,7% doanh thu thuần của Tập đoàn.

05 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Phối cảnh dự án Sunrise Riverside (H. Nhà Bè, TPHCM)



NHỮNG ĐIỂM NHẤN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2022



NƠI LÀM VIỆC
TỐT NHẤT CHÂU Á
TRONG 04 NĂM LIÊN TIẾP



HỖ TRỢ
1.000+
VIỆC LÀM



50+ TỶ ĐỒNG
HỖ TRỢ CHO
CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



TIẾP CẬN CHIẾN LƯỢC VÀ KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Cụ thể hóa Chiến lược tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững gắn với các mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc (SDGs), Tập đoàn Novaland từng bước thiết lập hoàn thiện khung quản trị cho PTBV theo các thông lệ quốc tế. Tập đoàn luôn kiên định nhất quán trong gắn kết toàn diện với CBLQ và đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị PTBV trong từng lĩnh vực hoạt động, nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần quan trọng thực hiện các mục tiêu kiến tạo xã hội bền vững.

Tập đoàn Novaland tham gia tích cực vào các hoạt động của Hội đồng Doanh nghiệp Việt Nam vì sự PTBV từ năm 2018 với mục đích thúc đẩy và thực hiện thành công các mục tiêu PTBV.

CHIẾN LƯỢC VÀ KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC XÂY DỰNG TRÊN MÔ HÌNH 4P TRÊN CÁC PHƯƠNG DIỆN SAU:

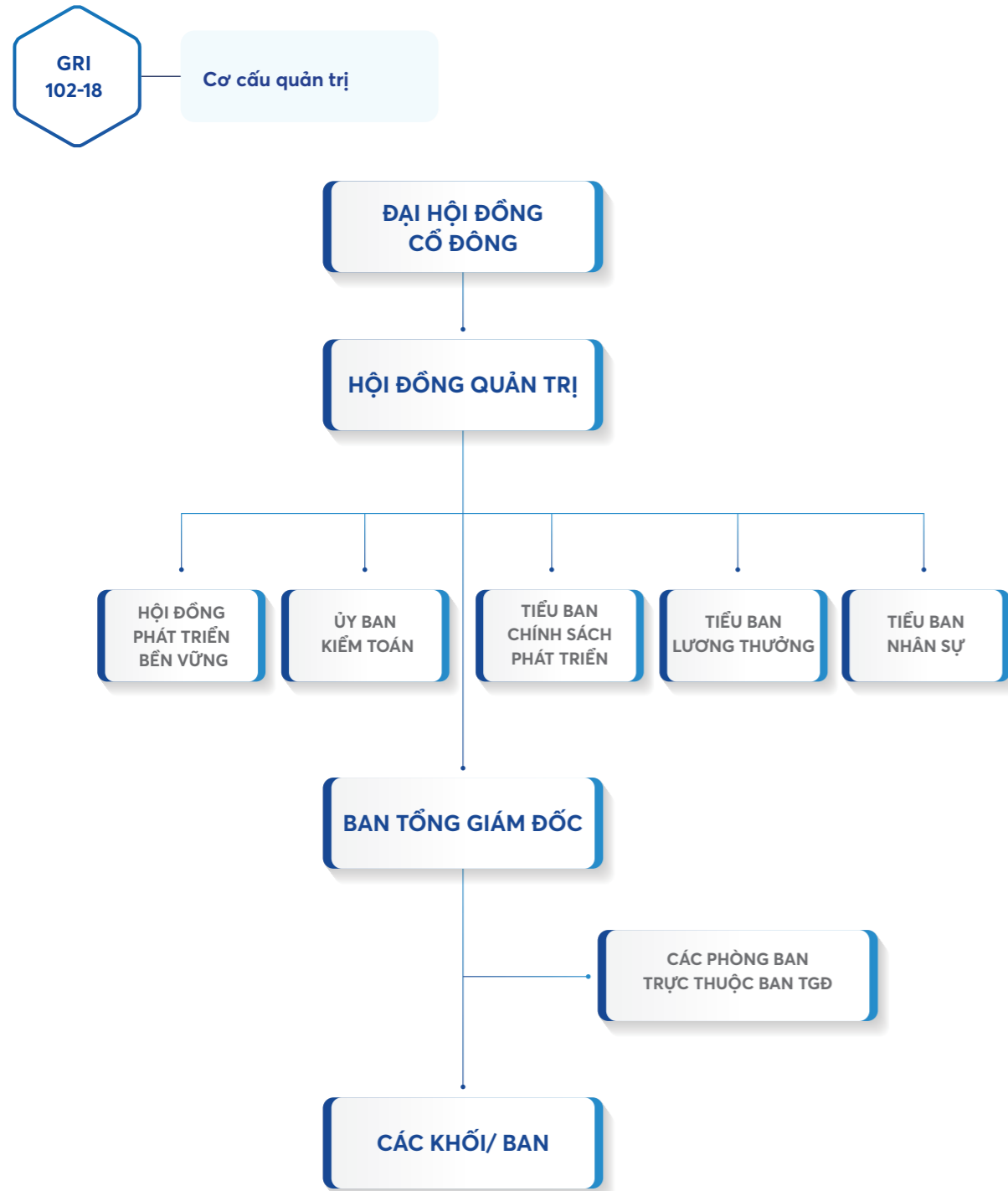


17 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HIỆP QUỐC

Gắn kết với 17 mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc (SDGs), Novaland nhận diện và tích hợp các mục tiêu ưu tiên trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động phù hợp với Chiến lược PTBV, đảm bảo hài hòa với lợi ích của CBLQ.



CƠ CẤU QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Nhằm đảm bảo thực thi Chiến lược PTBV và hiện thực hóa các mục tiêu đã đề ra, Hội đồng PTBV Tập đoàn Novaland được thành lập từ năm 2016 gồm các chuyên gia độc lập với bề dày kinh nghiệm thực tiễn. Hội đồng PTBV cố vấn HĐQT xem xét và phê chuẩn chiến lược, chính sách, các chương trình hành động PTBV của Tập đoàn. Hội đồng PTBV đóng vai trò quan trọng trong việc tư vấn HĐQT phê chuẩn những sáng kiến gắn kết CBLQ, theo dõi và đánh giá việc thiết lập, tích hợp các trách nhiệm về đạo

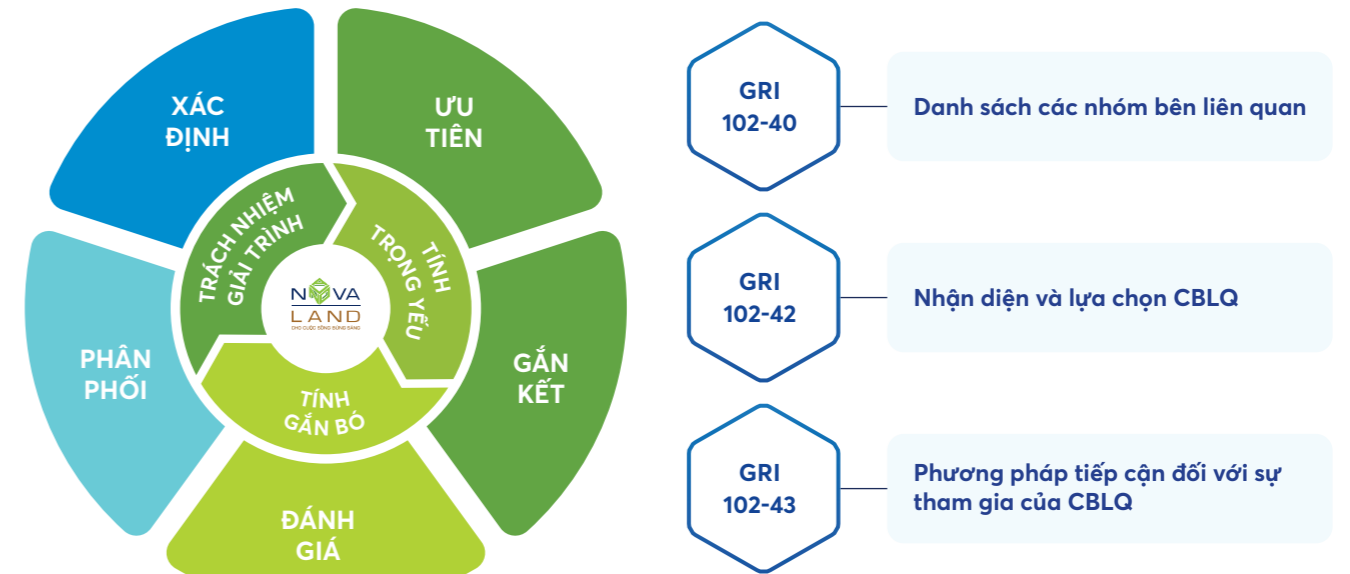
đức, chính trực, tuân thủ về xã hội và môi trường vào các hoạt động kinh doanh. Mục đích nhằm đảm bảo sự sẵn sàng các chính sách, các tiêu chuẩn, các hệ thống và nguồn lực cần thiết để nhận diện và hành động phù hợp với các thông lệ quốc tế trên các lĩnh vực môi trường, xã hội và quản trị. Tiếp tục triển khai Giai đoạn 2 Chiến lược phát triển, Hội đồng PTBV đã kịp thời tham vấn với HĐQT về các kế hoạch, nhiệm vụ quan trọng trong xây dựng năng lực thích ứng với các rủi ro đặc thù trong bối cảnh bình thường mới.

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

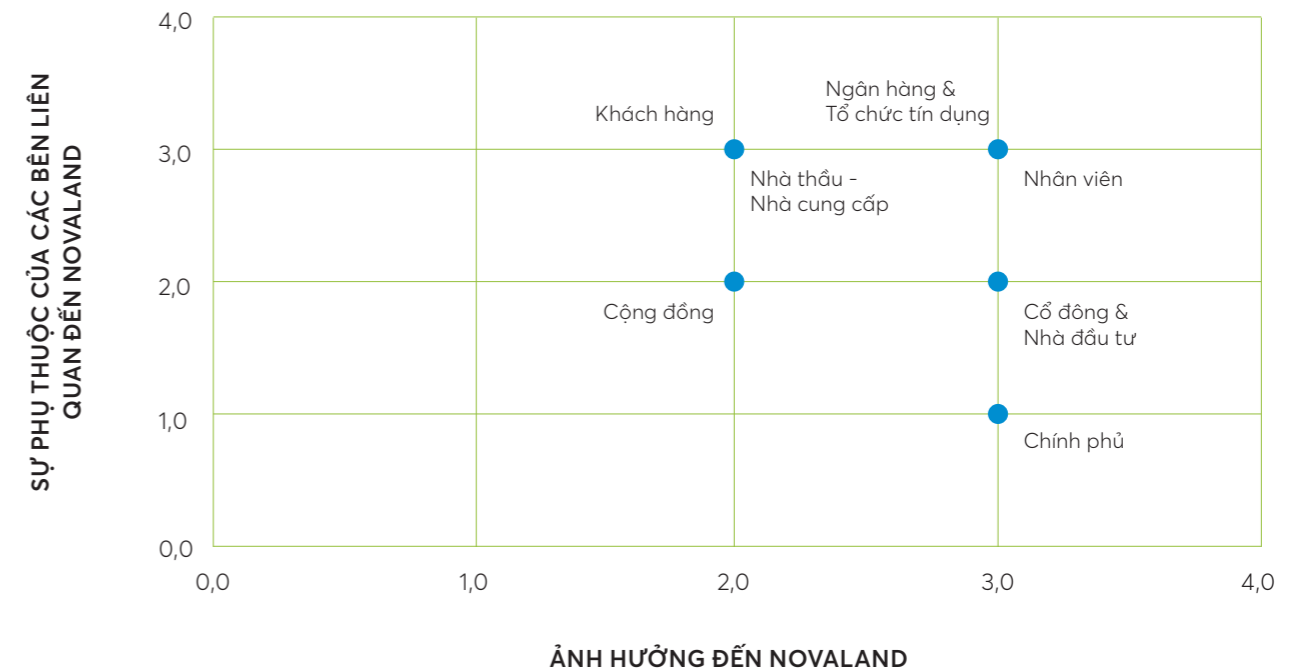
Gắn kết CBLQ là cơ sở và nền tảng quan trọng nhằm thực thi Chiến lược PTBV và sự phát triển ổn định lâu dài của Tập đoàn. Novaland luôn đề cao yêu cầu minh bạch và trách nhiệm giải trình như tôn chỉ hành động, tiến tới xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên. Novaland đã tạo điều kiện để các bên có thể chia sẻ một cách đầy đủ, chân thực nhất các vấn đề các bên quan tâm, kỳ vọng; thông qua việc sử dụng những cách thức giao tiếp riêng biệt, phù hợp với từng bên liên quan, như: đối thoại trực tiếp, website, thông tin trên các phương tiện

truyền thông đại chúng, khảo sát mức độ hài lòng, ĐHĐCĐ Thường niên, hội nghị/ hội thảo gặp gỡ Nhà đầu tư, Sàn Giao dịch, BCTN, Báo cáo hàng tháng/ hàng quý, các cuộc họp và các kênh liên lạc khác (email, điện thoại...).

Với khát vọng tạo ra giá trị vượt trội, Novaland luôn đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của CBLQ bằng sự tận tâm và niềm đam mê, bên cạnh quy trình vận hành quản lý chuyên nghiệp theo thông lệ quốc tế.



ĐÁNH GIÁ CÁC BÊN LIÊN QUAN



CÁC CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI 17 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

Các vấn đề PTBV trong chuỗi giá trị Tập đoàn mang tính đặc thù ngành và các thông lệ quốc tế về quản trị bền vững được rà soát, phân tích trong bước xem xét ưu tiên. Theo đó, Tập đoàn Novaland tái khẳng định chiến lược phát triển theo định hướng bền vững, góp phần thúc đẩy và kiến tạo một cộng đồng vững mạnh, xã hội công bằng.

Nội dung đánh giá trọng yếu cập nhật theo bối cảnh mới phù hợp với định hướng chiến lược của Tập đoàn, được xem xét bởi Lãnh đạo và Quản lý cấp cao. Kết quả phân tích lĩnh vực trọng yếu theo các cột trụ kinh tế, môi trường và xã hội thuộc các mảng hoạt động ưu tiên của chiến lược PTBV được trình bày trên ma trận.



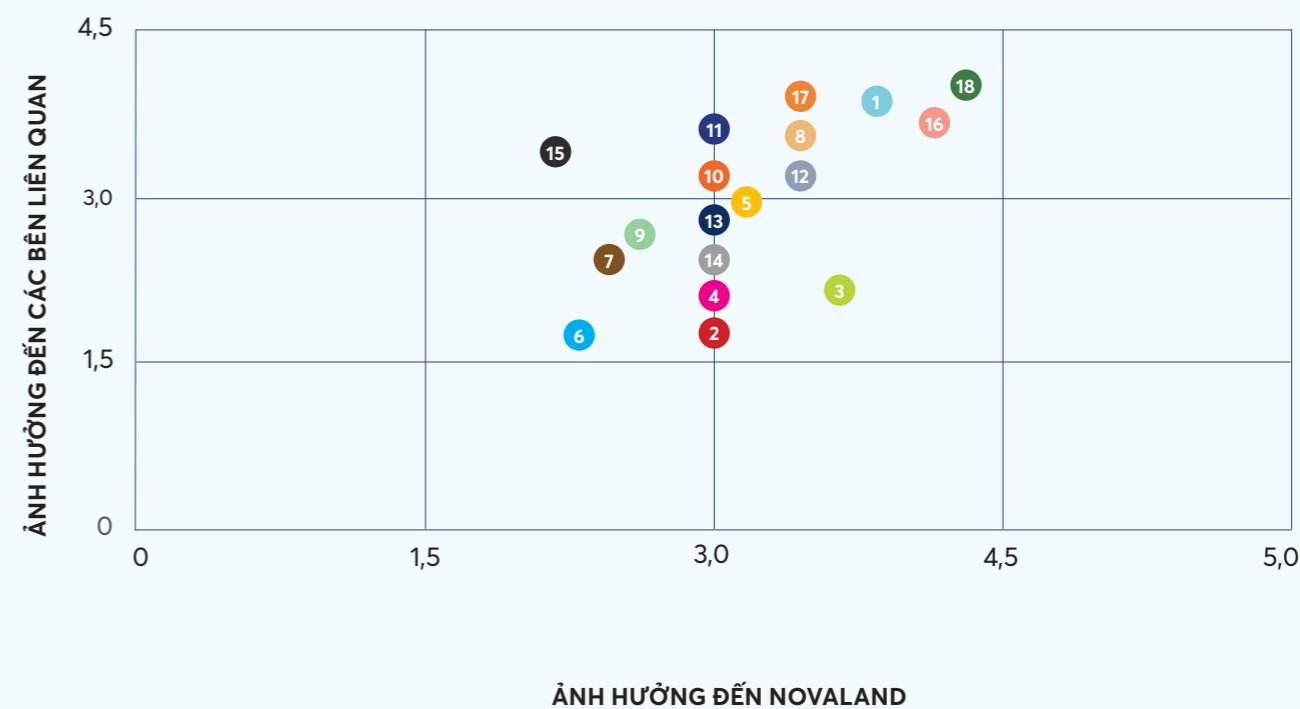
Đánh giá sơ bộ để xác định các vấn đề quan trọng có thể phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh và các mối quan tâm của CBLQ.

Phân tích, đánh giá cho điểm mỗi chủ đề trên các khía cạnh đảm bảo lợi ích của CBLQ và mức độ ảnh hưởng đến Novaland.

Các chủ đề trọng yếu được lựa chọn sẽ được xác nhận bởi các cấp quản lý và trường các Khối Phòng Ban liên quan.

Các cấp quản lý xem xét, đánh giá các yếu tố trọng yếu được lựa chọn đã được điều chỉnh cho phù hợp với chiến lược kinh doanh của Novaland.

MA TRẬN TRỌNG YẾU



HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

- 1 Tác động kinh tế trực tiếp
- 2 Tác động kinh tế gián tiếp
- 3 Thực hành mua sắm bền vững
- 9 Đổi mới công nghệ

QUẢN LÝ CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

- 4 Vật liệu
- 5 Năng lượng
- 6 Nước
- 7 Nước thải và chất thải
- 8 Tuân thủ về môi trường

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

- 10 Việc làm
- 11 Quan hệ lao động
- 12 An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
- 13 Giáo dục và đào tạo
- 15 Đa dạng và cơ hội bình đẳng

TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ CÁC GIÁ TRỊ

- 14 Đầu tư phát triển cộng đồng
- 16 Sự hài lòng của khách hàng
- 17 An toàn và sức khỏe khách hàng
- 18 Đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2022

TÁC ĐỘNG KINH TẾ TRỰC TIẾP



Chiến lược PTBV của Tập đoàn Novaland luôn đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại lợi ích dài hạn cho cộng đồng, góp phần giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị.



Khu nghỉ dưỡng Centara Mirage Resort Mui Ne (Phan Thiết, Bình Thuận)

Tập đoàn Novaland hiện là Doanh nghiệp BĐS niêm yết có giá trị vốn hóa đứng thứ 02 trên TTCK Việt Nam kể từ khi niêm yết tại HOSE từ cuối năm 2016. Tại ngày 30/12/2022, VDL của Tập đoàn đạt 19.501 tỷ đồng và quy mô vốn hóa thị trường tương đương 27.301 tỷ đồng.

Năm 2022, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chịu ảnh hưởng đáng kể bởi tình hình kinh tế vĩ mô có nhiều biến chuyển do áp lực nặng nề từ chính sách thắt chặt tiền tệ trên toàn thế giới. Đồng thời, tình trạng pháp lý chung của thị trường BĐS tại TP.HCM và các tỉnh phía Nam vẫn chưa có nhiều cải thiện khiến cho sức khỏe tài chính của Tập đoàn không có diễn biến tích cực, suy giảm so với năm 2021.

Cụ thể, các sản phẩm bàn giao trong kỳ chủ yếu đến từ những Dự án như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, Soho Residence, NovaWorld Ho Tram... Tổng số lượng sản phẩm bàn giao ghi nhận doanh thu lũy kế cán mốc hơn 21.573 sản phẩm.

Tập đoàn hiện giới thiệu ra thị trường khoảng 50 Dự án BĐS Đô thị và BĐS Du lịch, với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng như: Căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, lô văn phòng 24/24, second home (nhà phố nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng), biệt thự nghỉ dưỡng có thương hiệu...

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn năm 2022

Vốn điều lệ 2022 **19.501** TỶ ĐỒNG
 ↑ 108,1% so với 2018

Tổng tài sản 2022 **257.735** TỶ ĐỒNG
 ↑ 272,9% so với 2018

Lợi nhuận sau thuế 2022 **2.182** TỶ ĐỒNG
 ↓ 33,5% so với 2018

Trong năm 2022, dưới tác động của chính sách kiểm soát tín dụng, các điều kiện pháp lý kiểm soát phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như các khó khăn chung của thị trường BĐS, Tập đoàn ghi nhận sự sụt giảm về Doanh thu thuần từ 14.903 tỷ đồng xuống 11.134 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế từ 3.455 tỷ đồng trong năm 2021 xuống 2.182 tỷ đồng. Song song với sụt giảm Doanh thu, Tổng chi phí bán hàng cũng giảm tương ứng 25,6% so với cùng kỳ năm trước song song với đã giảm của Doanh thu và Lợi nhuận của Tập đoàn. Ngược lại, Chi phí quản lý Doanh nghiệp trong năm 2022 tăng 15,9% so với 2021. TTS cuối năm 2022 của Tập đoàn đạt 257.735

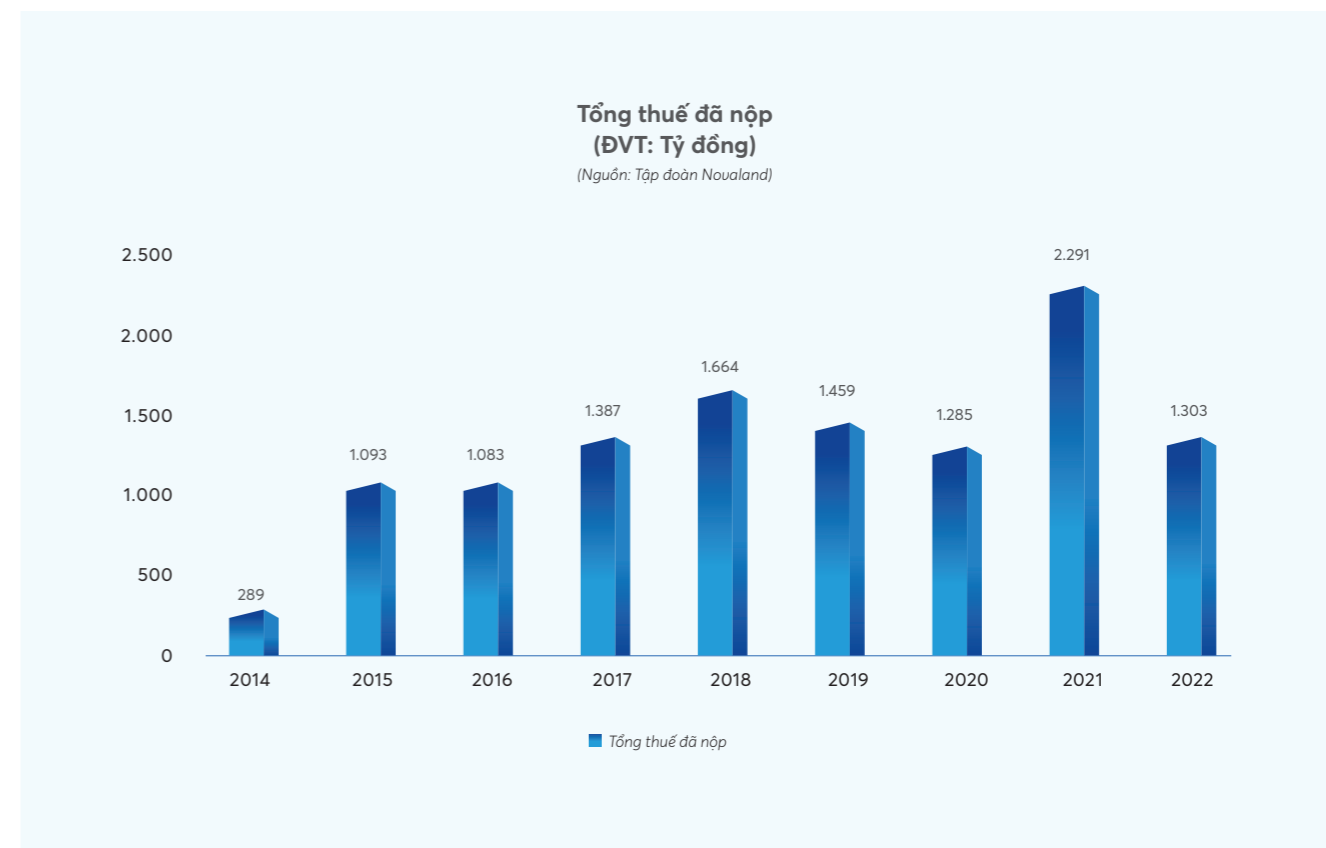
tỷ đồng, tăng 27,7% so với cuối năm 2021; và mức VCSH đạt 44.818 tỷ đồng, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm 2021.

Trong năm, Tập đoàn đã nhận giải ngân 55 triệu USD từ Credit Suisse và 100 triệu USD từ Ares SSG.

Đồng thời, Tập đoàn và SeaTown Private Credit Master Fund tiếp tục thực hiện đợt giải ngân tiếp theo của hợp đồng tín dụng đã ký năm 2021 với khoản tài trợ thêm 50 triệu USD. Cũng trong quý III/2022, Novaland huy động thành công 51 triệu USD từ HSBC, VietinBank Filiale Deutschland, Đức và Maybank chi nhánh Labuan, Malaysia.

Đóng góp cho Ngân sách Nhà nước

Novaland luôn ưu tiên chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp cho Ngân sách Nhà nước và trong năm 2022, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước mà Tập đoàn đã nộp là 1.303 tỷ đồng.





Đầu tư có trách nhiệm, phát triển kinh tế và phát triển du lịch bền vững.

Tập đoàn đảm bảo sự phát triển hài hòa, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch và kinh tế địa phương bằng việc xây dựng các khu đô thị và đô thị kinh tế du lịch quy mô lớn, không chỉ cho Novaland và Khách hàng mà còn thúc đẩy gián tiếp sự phát triển về kinh tế, xã hội và môi trường tại các vùng dự án Novaland đang đầu tư và phát triển.



Kinh tế

Đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý xây dựng chuyên nghiệp như Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình, Coteccons... Novaland phát triển và xây dựng các công trình có quy mô lớn theo quy chuẩn quốc tế; đồng thời phát triển hệ thống giao thông đường bộ kết nối đô thị với dự án, gia tăng mỹ quan đô thị và giảm tải mật độ giao thông.

Những Dự án BĐS do Novaland phát triển góp phần kiến tạo địa phương dẫn trở thành điểm đến thu hút đầu tư trong nước và thế giới.

Góp phần thúc đẩy đối thoại công - tư, bao gồm việc hợp tác với cộng đồng để đảm bảo cộng đồng địa phương được hưởng lợi từ các hoạt động kinh doanh, nâng cao giá trị BĐS trong khu vực lân cận, tại các vùng dự án đang được Novaland đầu tư và phát triển.



Xã hội

Bên cạnh đóng góp trực tiếp vào việc thúc đẩy nhu cầu lao động, Tập đoàn còn đào tạo và phát triển các kỹ năng cần thiết để nâng cao cơ hội phát triển sự nghiệp của nguồn nhân lực địa phương. Điều này giúp đảm bảo ổn định việc làm, tăng các cơ hội và tiêu chuẩn nghề nghiệp, góp phần nâng cao giá trị người lao động và đời sống.

Tạo việc làm gián tiếp trong chuỗi giá trị cung ứng tại địa phương thông qua việc thực hiện mua sắm nguyên vật liệu và dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ; gián tiếp thúc đẩy nền kinh tế địa phương.

Những Dự án BĐS do Novaland phát triển như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Centara Mirage Resort Mui Ne... với các tiện ích đa dạng góp phần nâng tầm trải nghiệm, nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng mọi nhu cầu và thị hiếu của du khách trong và ngoài nước; củng cố và phát triển du lịch địa phương thành những điểm đến hấp dẫn trên bản đồ Việt Nam và thế giới.



Môi trường

Cùng Viettel triển khai phủ sóng di động thế hệ 5G tại NovaWorld Phan Thiet; Áp dụng công nghệ AI vào quản lý an ninh tại khu đô thị sinh thái thông minh Aqua City.

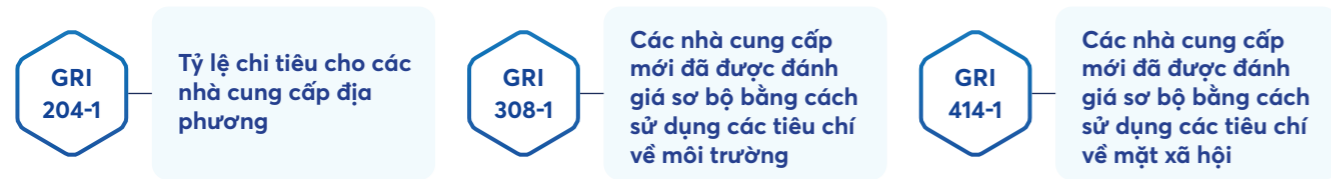
Hợp tác với Samsung Vina và VinaCapital trong năm 2021 hướng tới nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp công nghệ và năng lượng xanh vào các công trình - hình thành các công trình thông minh, tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải ra môi trường sống và tự nhiên.

Năm 2022, kết hợp với các tổ chức, đoàn thể, cộng đồng địa phương phát động và triển khai các dự án như "Green Up Việt Nam", dự án Giảm thiểu rác thải qua việc tổ chức các "Ngày hội tái chế" với mong muốn cải thiện chất lượng môi trường sống, sức khỏe và tâm lý người dân tại các địa phương.



Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

THỰC HÀNH MUA SẮM BỀN VỮNG



Theo chiến lược của Tập đoàn, vai trò và chức năng, nhiệm vụ của Ban Cung ứng - Đấu thầu được nâng cao và chuyên môn hóa ở tất cả các lĩnh vực đang hoạt động trong Tập đoàn. Điểm nổi bật là định hình rõ rệt hơn chức năng xây dựng chiến lược và hợp tác về cung ứng đấu thầu cho Tập đoàn, với các mục tiêu chính là tối ưu hóa nguồn cung và ký kết hợp đồng nguyên tắc; chuẩn hóa phạm vi các hạng mục cung ứng và xây dựng ngân hàng giá nhằm kiểm soát nguồn nguyên liệu đầu vào, nguồn cung ổn định kết hợp với việc đa dạng hoá các hình thức thanh toán, trao đổi sản phẩm giữa các bên nhằm mang lại lợi ích lâu dài và phát triển bền vững với các Đối tác chiến lược.

- ✓ Đề xuất NT nước ngoài sử dụng lao động phổ thông là người Việt Nam giúp tạo thêm việc làm và nâng cao năng lực/ trình độ của nguồn nhân lực địa phương bằng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả.
- ✓ Ưu tiên lựa chọn Đối tác địa phương, tận dụng tối đa nguồn nhân lực tại các tỉnh có vùng dự án.
- ✓ Hệ thống vườn ươm cây xanh được mở rộng với diện tích hàng chục hécta và sử dụng nguồn lực nhân sự địa phương để chăm sóc cây xanh.
- ✓ Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới nhằm tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đảm bảo thân thiện với môi trường. Ứng dụng vật liệu xanh và bền vững: Ứng dụng gỗ biến tính sử dụng cho các công trình gỗ ngoài trời, Ứng dụng máy bay không người lái trong giám sát và cứu hộ, Ứng dụng hồ bơi cho villa/ club house/ các dự án có tiến độ gấp và không thể bố trí phòng kỹ thuật, Ứng dụng ống CPVC cung cấp nước uống sạch tại vòi.
- ✓ Hạn chế tối đa tình trạng cung ứng độc quyền thông qua các hoạt động lựa chọn bổ sung NCC, xây dựng mối quan hệ với Đối tác chiến lược. Luôn có phương án dự phòng về nguồn cung nhằm đáp ứng tiến độ và chất lượng đã cam kết với Khách hàng.
- ✓ Chuẩn bị các phương án dự phòng cho quá trình chọn thầu trong bối cảnh tình hình kinh doanh trong và ngoài nước có nhiều biến động do nguồn cung không ổn định, nhiều nguyên vật liệu có xu hướng tăng đột biến do thiếu hụt nguồn cung kéo dài, thời gian giao hàng bị kéo dài tại các nước, cước phí tàu biển tăng, tắc nghẽn trong chuỗi cung ứng đang diễn ra trên quy mô toàn cầu...
- ✓ Thường xuyên theo dõi biến động giá thị trường cho hạng mục chính yếu (thép, bê tông...) để ký kết các hợp đồng nguyên tắc cố định đơn giá. Tập đoàn đã ký kết hợp tác lâu dài với các Đối tác trong lĩnh vực xây dựng gồm 07 NCC bê tông thương phẩm và 02 NCC thép. Việc hợp tác với các Đối tác sẽ là đòn bẩy góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của Novaland, đồng thời phát huy thế mạnh của các bên để hoàn thành các mục tiêu chung, tiến đến tăng trưởng và phát triển lâu dài.
- ✓ Yêu cầu công trường cung cấp kế hoạch sử dụng nguyên liệu, song song lên kế hoạch đặt hàng và ký kết các hợp đồng nguyên tắc giữ giá. Đối với các trường hợp nguyên vật liệu, thống nhất với các NCC cam kết bình ổn giá trong giai đoạn cao điểm.
- ✓ 100% hạ tầng là NT địa phương với lợi thế am hiểu địa phương, sử dụng nhân công địa phương.
- ✓ Hoàn thiện dữ liệu phân tích giá cho toàn bộ mảng cung ứng đấu thầu chuyên môn làm cơ sở phân tích và đánh giá lựa chọn NT, bao gồm: Giá xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, MEP các khu vực, giá vật liệu cho các hạng mục chọn tư vấn thiết kế, gói thầu D&B, gói thầu liên quan cung ứng dự án và cung ứng hoạt động.
- ✓ Đẩy mạnh triển khai ký kết Hợp đồng nguyên tắc/ Phụ lục/ Biên bản giao nhận với 68 NT/ NCC chiến lược nhằm đảm bảo ổn định giá nguyên liệu đầu vào và thống nhất các chủ trương, nguyên tắc phối hợp nhằm mục đích hợp tác vì mục tiêu chung Win-Win.
- ✓ Đa dạng hoá các hình thức thanh toán cho NT/ NCC bằng việc đẩy mạnh công tác trao đổi sản phẩm với Đối tác, linh hoạt trong việc thanh toán và mang đến cho Đối tác cơ hội trải nghiệm các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn một cách thiết thực nhất.

Số lượng NCC nước ngoài 41 NCC (tăng 14 NCC so với năm 2021), chiếm 4% so với tổng số lượng NCC (1.002 NCC có thực hiện giao dịch, số lượng NT có giao dịch tăng lên so với 2021 – 698 NCC) nhằm tăng tính bền vững với các NCC chất lượng với mục đích đáp ứng chiến lược đẩy mạnh phát triển BĐS Đô thị kinh tế du lịch của Tập đoàn.

Sơ tuyển thêm 282 NCC dựa trên đánh giá phân tích tình hình/ tần suất/ giá trị thực hiện của NT định kỳ 01 năm/ lần và đảm bảo tiêu chí đánh giá chất lượng NCC thông qua các chỉ tiêu về chất lượng, an toàn và môi trường, các tiêu chí sơ tuyển được điều chỉnh theo hướng chuyên môn hóa cho hạng mục cụ thể. Trong đó, 58 NCC có phát sinh giao dịch với Ban Cung ứng - Đấu thầu và có 34 NCC phát sinh hơn 01 giao dịch.

Áp dụng số hóa hồ sơ, dữ liệu nhằm tiết kiệm tài nguyên trong đó đã đưa vào vận hành ứng dụng E-Office (số hóa nghiệp vụ cung ứng hoạt động) và E-Office life (trình ký/ phê duyệt hồ sơ online thay thế cho hồ sơ hard-copy) nhằm tối ưu hóa nguồn lực và giảm thiểu giấy tờ, nghiệp vụ.

Tôn trọng quyền con người, không sử dụng lao động bất hợp pháp, không sử dụng trẻ em, không hợp tác với NT không có năng lực, không tiếp tay cho các đối tượng khai thác đất cát lậu, không hợp tác với NT có lịch sử và/ hoặc đang có các vụ kiện tụng liên quan đến lao động...

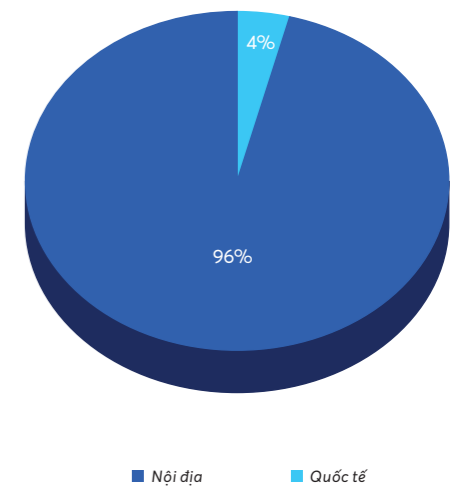
BÊN CẠNH ĐÓ, TẬP ĐOÀN CÒN TRIỂN KHAI CÁC HOẠT ĐỘNG ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ TRONG CÔNG TÁC LỰA CHỌN NT ĐÁP ỨNG TIẾN ĐỘ VÀ CHẤT LƯỢNG DỰ ÁN. CỤ THỂ:

- Xây dựng tiêu chí đánh giá cho các loại hình chuyên biệt và áp dụng hệ thống online trong công tác đánh giá các đơn vị tư vấn, NT, NCC cho toàn bộ Ban Cung ứng - Đấu thầu.
- Tăng cường thực hiện đánh giá chất lượng hàng hóa/ dịch vụ của các đơn vị tư vấn, NT, NCC.
- Phối hợp với các Phòng Ban liên quan xây dựng nội dung chuẩn hóa vật liệu.

Mục tiêu cung ứng – đấu thầu 2023

- Dự phòng đàm phán với các nhà máy trong nước cho các mặt hàng nhập khẩu tránh rủi ro khủng hoảng logistic toàn cầu ảnh hưởng đến giá thành và tiến độ.
- Tìm kiếm bổ sung nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường.
- Xây dựng và ứng dụng hệ thống đấu thầu/ cung ứng trực tuyến nhằm tiết kiệm thời gian, nguồn lực, tăng tính cạnh tranh và công bằng. Đảm bảo thông tin minh bạch và được bảo mật, không giới hạn về vị trí địa lý, quá trình giao dịch.
- Phối hợp cùng các Phòng Ban cập nhật cải tiến quy trình nghiệp vụ và thực hiện mục tiêu an toàn sức khỏe nghề nghiệp theo chuẩn ISO.
- Mở rộng phạm vi hàng hóa, dịch vụ ký kết hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng chiến lược, chốt giá nhằm tận dụng và tối ưu hóa nguồn lực để tránh biến động và duy trì, phát triển mối quan hệ lâu dài với Đối tác chiến lược.
- Đa dạng hoá hình thức thanh toán cho Đối tác, đẩy mạnh và tăng cường trao đổi sản phẩm nhằm tối ưu kế hoạch tài chính của Tập đoàn, tạo sự gắn kết và hợp tác bền vững với NT/ NCC.

SỐ LƯỢNG NCC
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

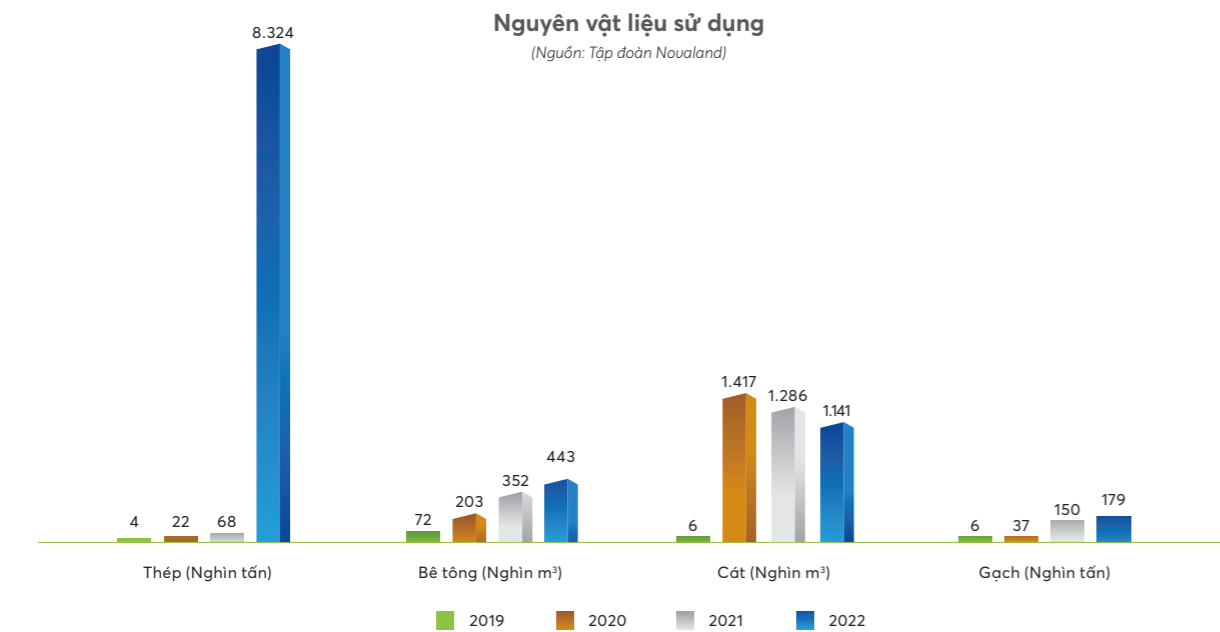


QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG



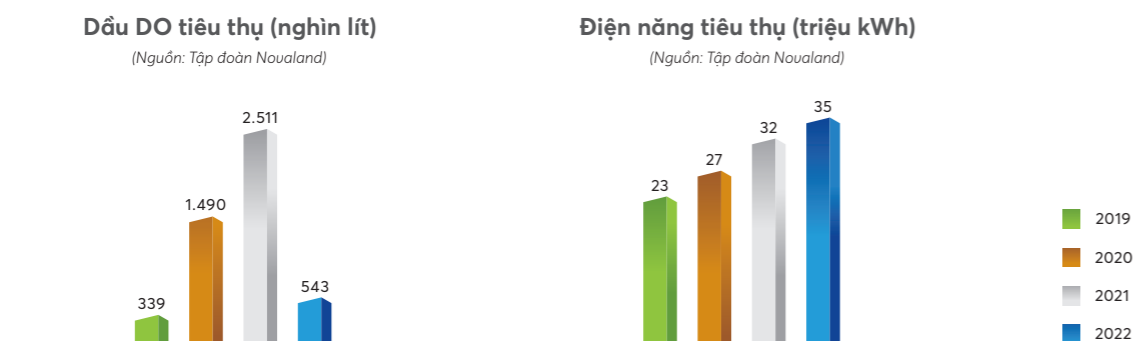
1. KIỂM SOÁT VẬT LIỆU CÔNG TRÌNH

Trong tất cả các hoạt động thi công, Novaland gắn kết các hoạt động của Doanh nghiệp với trách nhiệm về xã hội, môi trường và kinh tế, nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống cho Khách hàng nói riêng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.



2. THỰC HÀNH TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG

Do tính chất đặc thù liên quan đến xây dựng, sử dụng năng lượng chủ yếu là các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống, Tập đoàn luôn đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển nguyên vật liệu, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, việc áp dụng các công nghệ mới trong quá trình thi công và vận hành hệ thống các dự án, cũng như theo dõi, kiểm soát các thiết bị điện trong suốt quá trình vận hành nhằm giảm điện năng tiêu thụ một cách tối ưu.



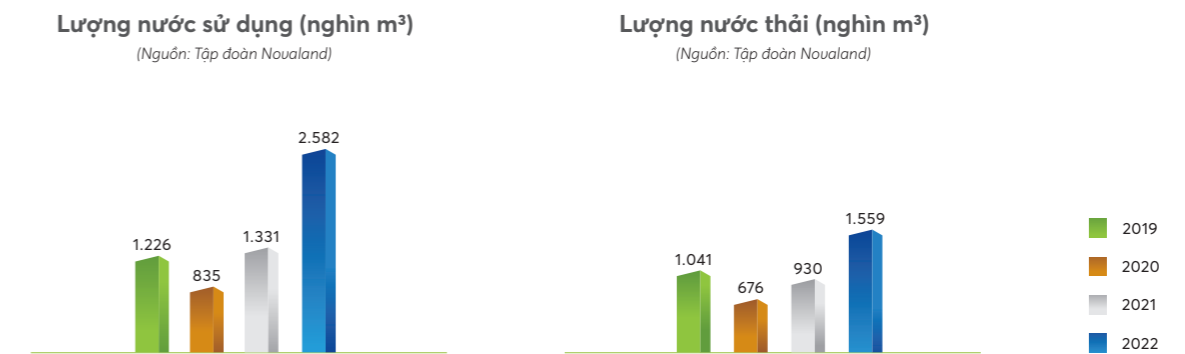
3. SỬ DỤNG NƯỚC HIỆU QUẢ

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng việc thực hành tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công, đẩy mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như quản lý việc sử dụng nước khi vận hành tòa nhà.

Các Dự án đang thi công đều tuân thủ giới hạn lượng nước ngầm khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt.

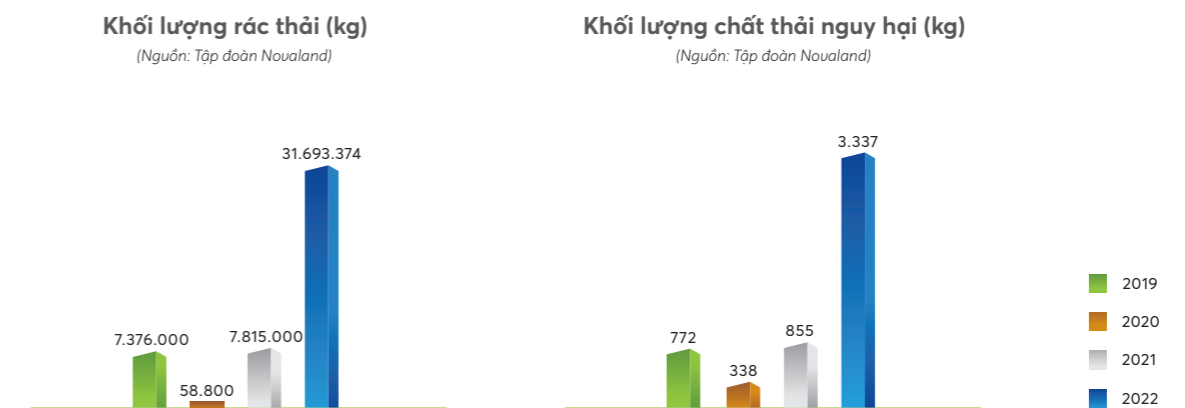
Đồng thời, quy trình tuần hoàn (tái sử dụng) nước đều được áp dụng để tưới cây xanh tại các Dự án đã hoàn thành và đưa vào vận hành.

Tập đoàn Novaland đảm bảo nhiệm vụ quản lý nước thải và chất thải phát sinh, đồng thời theo dõi, giám sát chặt chẽ bằng nhiều biện pháp kiểm soát tối ưu lượng nước thải và chất thải từ các dự án. Nguồn nước thải từ quá trình xây dựng, vận hành các công trình dự án được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường, đồng thời đảm bảo kết quả quan trắc được báo cáo thường xuyên cho các cơ quan quản lý mỗi 06 tháng/lần theo yêu cầu.

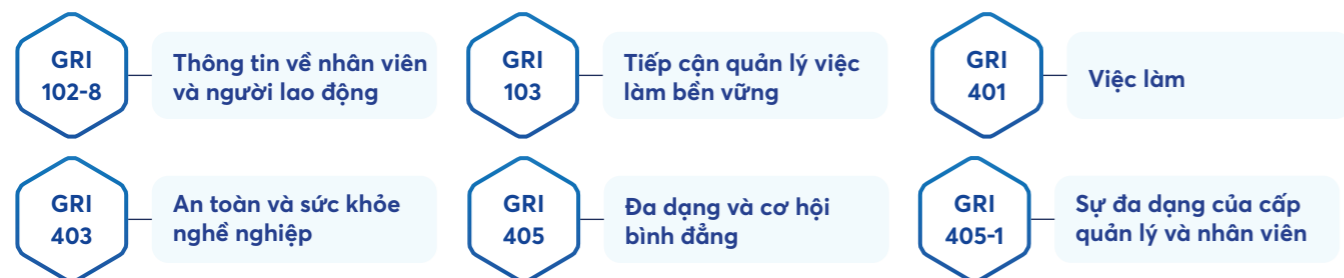


4. QUẢN LÝ NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

Trong quá trình triển khai thi công thực tế, các Ban Quản lý dự án tăng cường công tác giám sát triển khai, phối hợp với NT và các đơn vị liên quan nhằm nâng cao hiệu quả công tác thu hồi tái chế chất thải; cũng như ký kết các hợp đồng thu gom chất thải với NT có đầy đủ chứng nhận đủ điều kiện hoạt động xử lý rác thải theo quy định pháp luật hiện hành.



ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI



1. CƠ CẤU NHÂN SỰ NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2023

2022 là năm phục hồi sau Covid-19, nguồn lực nhân sự trong giai đoạn này cũng theo đó được củng cố để ổn định và phát triển bền vững trong bối cảnh nền kinh tế đang dần được phục hồi.

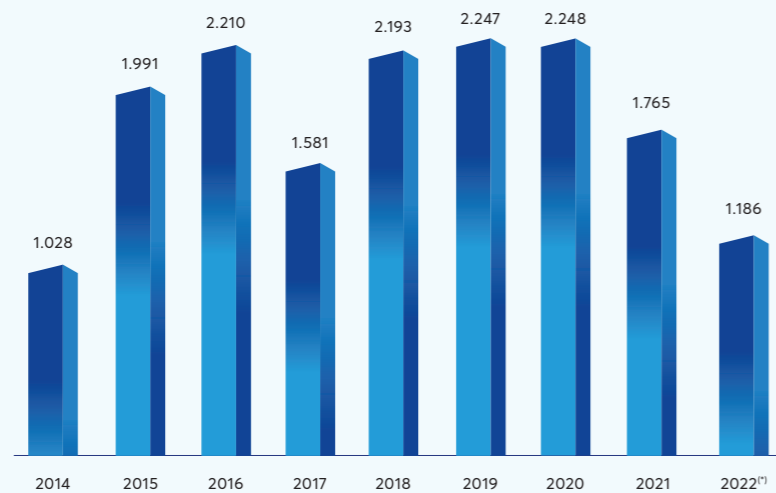
Tập đoàn đã triển khai các hoạt động để thu hút và giữ chân nhân tài, qua đó phát triển và nâng tầm Thương hiệu Nhà tuyển dụng của Tập đoàn trên thị trường lao động Việt Nam. Chính sách tuyển dụng và đào tạo nhân sự, chế độ đãi ngộ cùng môi trường làm việc chuyên nghiệp là một trong những yếu tố giúp người lao động gắn bó với Tập đoàn. Đó cũng là lý do mà trong năm 2022, Tập đoàn đã đạt được nhiều giải thưởng về nhân sự: Nơi làm việc tốt nhất Châu Á 2022 (Best Companies

to Work for in Asia Awards - HR Asia), Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam 2022 (Best Places to Work Vietnam 2022 - Anphabe), Top 50 Thương hiệu Tuyển dụng hấp dẫn - Khối Doanh nghiệp Việt (Anphabe), Nơi làm việc xuất sắc 2022 (Great Place to Work)...

Song song đó, Tập đoàn triển khai các kế hoạch hành động để thực hiện chuẩn hoá nguồn lực hướng đến đa nhiệm, kiêm nhiệm nhằm tối ưu hoá chi phí và phù hợp với chiến lược năm 2023. Đây là năm của sự thích nghi với những chiến lược, chính sách nhằm ổn định và duy trì cũng như phát triển nguồn nhân lực trong bối cảnh mới.

Số lượng nhân sự từng năm 2014-2022

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



(*) Thông tin tại thời điểm 22/12/2022

2. CƠ CẤU NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG, TRẺ VÀ BÌNH ĐẲNG

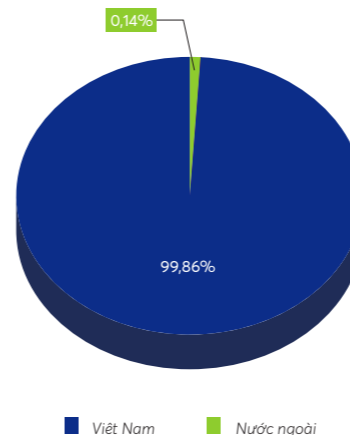
Do sự phát triển đa dạng, nhiều chức năng, Novaland xây dựng đội ngũ Nhân viên đồng đều, sáng tạo, năng động, giàu ý tưởng, có 48% số nhân sự trong độ tuổi 30 - 40.

Ngoài ra, tỉ lệ người lao động cấp Quản lý trong độ tuổi từ 40 tuổi trở lên chiếm 13,4% trong nhóm độ tuổi. Đây là độ

tuổi cung cấp nguồn lao động chất lượng cao, chủ chốt, có độ chín về nghề và tạo ra hiệu quả lao động cao. Tập đoàn luôn thể hiện sự bình đẳng giới trong quan hệ lao động, điều này thể hiện qua tỷ lệ lao động Nam và Nữ trong Tập đoàn gần như tương đương.

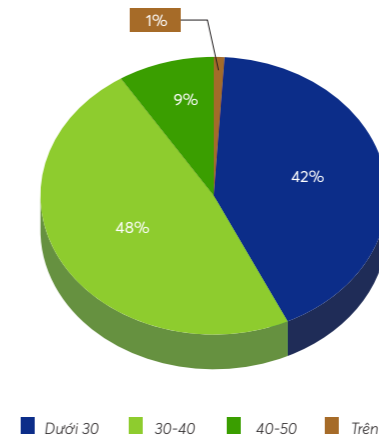
Tỉ lệ nhân sự theo địa lý

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



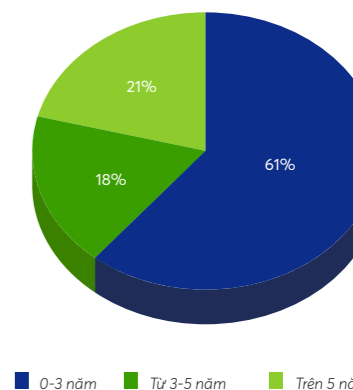
Tỉ lệ nhân sự theo độ tuổi

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



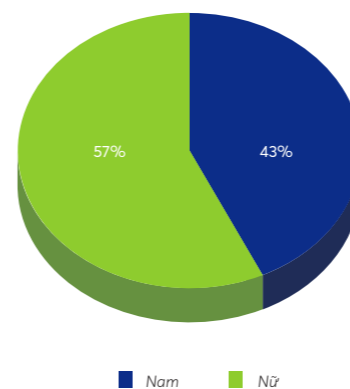
Tỉ lệ nhân sự theo thâm niên

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



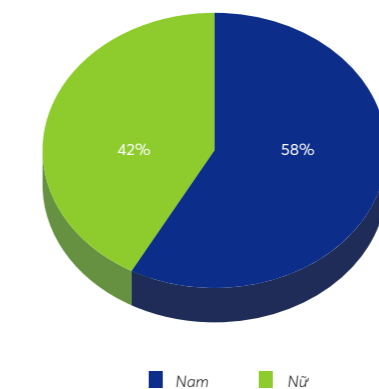
Tỉ lệ nhân sự theo giới tính

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



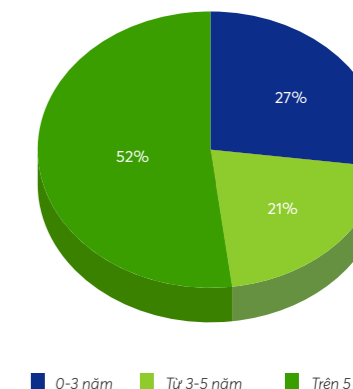
Quản lý cấp cao theo giới tính

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



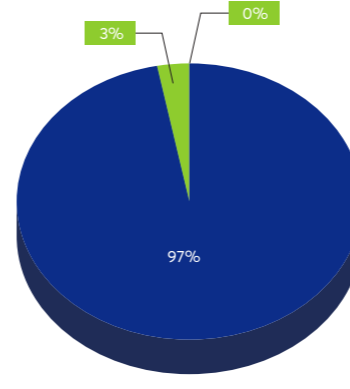
Quản lý cấp cao theo thâm niên

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



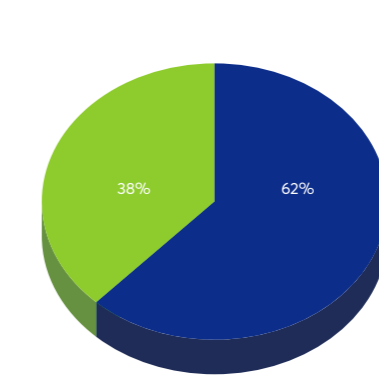
Tỉ lệ đề bạt

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Đề bạt theo giới tính

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

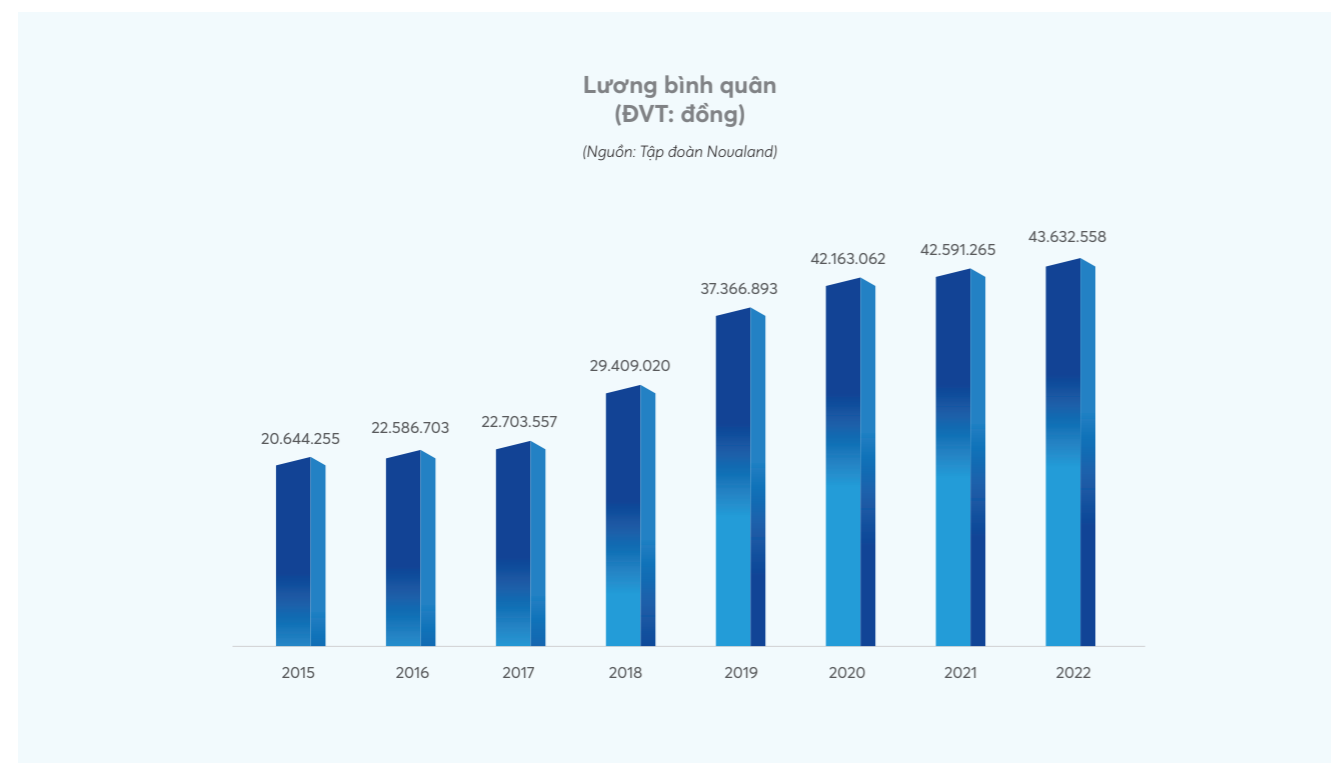


(*) Thông tin tại thời điểm 22/12/2022

3. LƯƠNG BÌNH QUÂN QUA CÁC NĂM

Luôn xem người lao động là một trong những tài sản quý giá của Công ty, năm 2021 trước bối cảnh các doanh nghiệp bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch, Novaland vẫn duy trì sự ổn định về nguồn nhân lực khi thực hiện mức điều chỉnh lương khá cạnh tranh khi so các công ty hàng đầu trong nhóm ngành BĐS tại Việt Nam.

Năm 2022, khi nền kinh tế dần được phục hồi, Novaland có mức điều chỉnh lương cho Nhân viên hàng năm có thể nói là một trong những công ty đang dẫn đầu trên thị trường ngành BĐS Việt Nam nói riêng và toàn ngành kinh tế nói chung về chính sách lương, thưởng cho Nhân viên trên cơ sở thông qua các kết quả khảo sát.



4. CHẾ ĐỘ NGHỈ THAI SẢN

Lao động nữ được đảm bảo nghỉ thai sản theo đúng quy định của pháp luật, ngoài các quyền lợi về bảo hiểm xã hội, chương trình bảo hiểm sức khỏe và tai nạn toàn diện "NovaCare" đem đến nhiều quyền lợi cộng thêm cho Nhân viên nữ trong thời gian nghỉ thai sản như: dịch vụ sinh trọn gói, y tá chăm sóc tại nhà, chăm sóc trẻ sơ sinh, chi phí dưỡng nhi...



5. CHƯƠNG TRÌNH PHÚC LỢI TOÀN DIỆN

Tập đoàn vẫn duy trì và ngày càng đa dạng hóa những chính sách phúc lợi nhằm tạo động lực và ghi nhận những đóng góp tích cực của Nhân viên khi làm việc tại Novaland.

Chính sách lương thưởng

Trên cơ sở tham khảo kết quả khảo sát trên thị trường nói chung và ngành BĐS tại Việt Nam nói riêng, năm 2022, Tập đoàn đã thực hiện việc điều chỉnh lương hàng năm cho Nhân viên với tỷ lệ khá cạnh tranh và có thể nói Novaland là một trong những công ty dẫn đầu trên thị trường về chế độ lương, thưởng.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có nhiều chính sách thưởng các dịp Lễ/ Tết, thưởng cuối năm, thưởng ghi nhận hiệu suất làm việc của Nhân viên, và các phần thưởng khác như quà khuyến học cho bé là con Nhân viên có thành tích học tập tốt, quà tặng dịp Quốc tế thiếu nhi, quà tặng ngày phụ nữ (8/3, 20/10), quà Tết, quà sinh nhật...

Chính sách phúc lợi

Khám sức khỏe hàng năm

Chương trình khám sức khỏe năm 2022 đã được Tập đoàn triển khai với các gói khám cao cấp và chuyên sâu hơn nhằm thông qua đó, các báo cáo về tình trạng sức khỏe để lập ra những kế hoạch tiếp theo nhằm chăm sóc tốt hơn cho Nhân viên...



Chương trình NovaCare cho Nhân viên và người thân

Ngoài chế độ bảo hiểm cho Người lao động theo quy định của pháp luật lao động, Tập đoàn cung cấp chương trình Bảo hiểm sức khỏe NovaCare cho Nhân viên và người thân với mục đích: Chăm sóc sức khỏe cho Nhân viên và người thân một cách toàn diện, chia sẻ rủi ro về tài chính cho Nhân viên khi ốm đau, tai nạn, giúp Nhân viên an tâm và nỗ

lực làm việc. Theo đó, Nhân viên và người thân sẽ hưởng những quyền lợi bảo hiểm, trong đó bao gồm các quyền lợi bảo hiểm trong trường hợp tai nạn, điều trị ốm đau, nằm viện, phẫu thuật và điều trị ngoại trú với hạn mức chi trả quyền lợi tương đương hoặc cao hơn so với thị trường.



Chương trình nâng sao sức khỏe

Với mục tiêu hướng Nhân viên đến sự cân bằng giữa công việc và cuộc sống, Tập đoàn đã phối hợp cùng với CITIGYM thực hiện chương trình tập luyện thể dục, bồi dưỡng sức khỏe, tinh thần, thể chất.

Nằm trong chuỗi các hoạt động, chính sách nâng cao sức khỏe thể chất cũng như tinh thần thường niên dành cho Nhân viên, đồng thời hướng tới kỷ niệm 30 năm thành lập Tập đoàn, Nova Olympic là một trong những sự kiện thể thao lớn nhất từng được tổ chức với sự tham gia hưởng ứng của hơn 4.000 Nhân viên.

Không chỉ mang ý nghĩa giao lưu và gắn kết Nhân viên trong Tập đoàn, Đại hội thể thao Nova Olympic còn thể hiện những nét đặc sắc trong văn hóa doanh nghiệp và xây dựng môi trường làm việc năng động, đoàn kết với đội ngũ nhân sự được tham gia thường xuyên các hoạt động rèn luyện sức khỏe và thể chất.

Sau gần 02 tháng thi đấu, tranh tài sôi nổi với 1.200 lượt trận thi đấu thuộc 22 nội dung của 08 bộ môn, 183 huy chương đã tìm được chủ nhân và hơn hết, toàn thể Nhân viên đã có những khoảnh khắc, kỷ niệm đáng nhớ dưới màu cờ, sắc áo của các đoàn thể thao.

Cũng trong khuôn khổ chương trình Đại hội thể thao Nova Olympic, Tập đoàn đã vinh dự được Tổ chức kỷ lục Việt Nam (Vietkings) trao Chứng nhận kỷ lục "Biểu tượng hội thao gắn BIB lớn nhất Việt Nam do tập thể Cán bộ - Nhân viên đơn vị thực hiện". Đây là điểm nhấn đáng tự hào cho tinh thần "hợp lực phát triển" của toàn thể Nhân viên để khép lại mùa Đại hội thể thao thành công tốt đẹp.

Cùng với Nova Olympic, Tập đoàn đã một lần nữa khẳng định: Nhân sự được xem là tài sản quý giá nhất và nhiệm vụ hàng đầu trong mọi hoạt động phát triển doanh nghiệp. Mỗi cá nhân tốt sẽ tạo nên một tập thể vững mạnh. Doanh nghiệp sẽ phát triển vững mạnh khi sở hữu đội ngũ nhân sự giỏi về chuyên môn, khoẻ về thể chất, tinh thần.



Đại hội thể thao Nova Olympic 2022



Novator trải nghiệm Tropicana Park tại NovaWorld Ho Tram

Chính sách du lịch thường niên

Trao đến Nhân viên cùng gia đình cơ hội trải nghiệm các dịch vụ tiện ích tại các Dự án do Tập đoàn phát triển.

Chương trình bồi dưỡng ngoại ngữ

Nhằm nâng cao chất lượng trong công việc cũng như trình độ ngoại ngữ cho Nhân viên, Tập đoàn đã phối hợp với Nova College triển khai chính sách bồi dưỡng ngoại ngữ với các khóa học đa dạng, phù hợp với nhiều trình độ.



Chính sách đặc biệt áp dụng cho sự kiện sinh nhật 30 năm của Tập đoàn

Nhân dịp mừng 30 năm sinh nhật Tập đoàn, toàn bộ Nhân viên được nhận 01 món quà đặc biệt nhằm ghi nhận sự đóng góp, đồng hành trong quá trình phát triển bền vững cùng Tập đoàn và thông qua đó, Nhân viên có cơ hội trải nghiệm các dịch vụ cao cấp tại các Dự án do Tập đoàn phát triển.

Các hoạt động gắn kết và ghi nhận

Chương trình Buddy (Bạn đồng hành): thông qua chương trình Bạn đồng hành, trong 02 tháng đầu tiên làm việc tại Tập đoàn, Nhân viên mới sẽ được Bạn đồng hành hỗ trợ giải đáp các vướng mắc trong công việc mới, giúp Nhân viên mới có một khoảng thời gian bắt đầu tốt đẹp và nhanh chóng hòa nhập với văn hóa & môi trường làm việc.

Tổ chức các hoạt động gắn kết nội bộ thông qua các mini-game và workshop online, cuộc thi ảnh/ video. Các cá nhân ưu tú, tập thể có thành tích tốt trong năm, theo chủ đề năm của Tập đoàn (Kỷ luật, đồng đội, thần tốc), được vinh danh và tưởng thưởng xứng đáng với giải thưởng là các chương trình nghỉ dưỡng hấp dẫn, thú vị, được tổ chức chu đáo, chuyên nghiệp, nhằm tăng sự gắn kết và khích lệ tinh thần đồng đội trong đội ngũ Nhân viên.

Chính sách ưu đãi mua nhà tại Novaland

Nhằm ghi nhận sự cống hiến của Nhân viên cho sự phát triển của Tập đoàn, chương trình ưu đãi đặc biệt năm 2022 - kỷ niệm 30 năm thành lập Tập đoàn khi sở hữu các sản phẩm BĐS do Novaland đầu tư và phát triển. Chính sách này cũng là một trong những mong đợi của Ban Lãnh đạo nhằm tạo cho Nhân viên có cơ hội được sở hữu nhà ở, an cư để lạc nghiệp và gắn bó lâu dài với Công ty.

Dựa trên thâm niên làm việc tại Tập đoàn, Nhân viên sẽ được hưởng chiết khấu giảm giá từ 1% đến 5% tùy theo thâm niên làm việc khi đầu tư các sản phẩm BĐS của Tập đoàn. Nhằm ghi nhận và tri ân các Nhân viên đã gắn bó và làm việc lâu dài với Công ty, Công ty có chế độ thưởng thâm niên khi Nhân viên đạt mốc 05 năm, 10 năm làm việc.

Chính sách đãi ngộ đặc biệt cho thành viên Bclub, là các cá nhân có sự cam kết gắn bó, đóng góp lâu dài cho Tập đoàn. Thành viên Bclub được hưởng các đặc quyền như gói bảo hiểm NovaCare Premium, hỗ trợ học phí cho con, được cấp hạn mức Thẻ hội viên để trải nghiệm dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí trong hệ sinh thái, dành cho thành viên Bclub và người thân, cơ hội sở hữu biệt thự nghỉ dưỡng...

Chính sách ưu đãi khi sử dụng các dịch vụ tại các Dự án do Tập đoàn phát triển

Mức ưu đãi hấp dẫn lên đến 50%, khuyến khích và tạo điều kiện cho Nhân viên cùng người thân, bạn bè có nhiều cơ hội trải nghiệm các dịch vụ cao cấp.



Tuyến phố thương mại Festival Street tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

6. ĐẢM BẢO AN TOÀN SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

100% Nhân viên được hưởng chính sách và đảm bảo các chỉ số an toàn về sức khỏe nghề nghiệp.

Ngoài tham gia bảo hiểm bắt buộc theo quy định Nhà nước, Tập đoàn mở rộng phạm vi chăm sóc sức khỏe bằng chương trình bảo hiểm sức khỏe và tai nạn toàn diện "NovaCare" để Nhân viên yên tâm công tác.

Mục tiêu an toàn sức khỏe nghề nghiệp là quan trọng nhất với Novaland, Doanh nghiệp có đặc thù hoạt động trong lĩnh vực BĐS nhằm cung cấp một môi trường làm việc lành mạnh, an toàn cho toàn bộ Nhân viên, người lao động của Tập đoàn, cũng như NT.

Tiêu chuẩn Quốc tế ISO 45001:2018 - Tập đoàn nhận giấy chứng nhận Hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp (OH&S), qua đó đảm bảo kiểm soát các rủi ro an toàn sức khỏe trong mọi hoạt động. Chi phí đầu tư nguồn lực cho công tác đảm bảo an toàn được đưa vào chi phí đầu tư dự án qua hợp đồng với các NT thi công có hiệu quả hoạt động an toàn cao bên cạnh việc đáp ứng đầy đủ năng lực kinh nghiệm xây dựng.



7. CÁC BIỆN PHÁP ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN ĐỂ QUẢN LÝ AN TOÀN SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP HIỆU QUẢ

- Phối hợp với các đơn vị tổ chức để đào tạo và cấp chứng chỉ cho các công tác an toàn lao động.
- Định kỳ tổ chức đào tạo và thực hành khóa huấn luyện sơ cấp cứu nhằm trau dồi kỹ năng cho Nhân viên trước các sự cố trong văn phòng và trên công trường.
- Công tác huấn luyện an toàn trước khi cho phép vận hành.
- Giám sát thường xuyên công việc theo quy trình và tiêu chuẩn an toàn lao động và quản lý thiết bị vật tư thi công, con người và vận hành.
- Đánh giá hiệu quả công tác quản lý an toàn định kỳ với các NT cũng như đội ngũ các Ban Quản lý dự án.
- Sử dụng công nghệ quản lý từ xa thông qua hệ thống máy quay theo dõi được triển khai tại các dự án, công trường để quản lý, giám sát và có các can thiệp, hỗ trợ kịp thời.
- Đưa ra các biện pháp phòng ngừa, khắc phục khi có sự cố xảy ra.

Để đạt được mục tiêu đảm bảo an toàn sức khỏe nghề nghiệp, Novaland tập trung đẩy mạnh hơn nữa công tác quản lý an toàn; trong đó tăng cường công tác tuyên truyền thông tin an toàn, sức khỏe liên quan đến nghề nghiệp và lao động đến Nhân viên toàn Tập đoàn cũng như CBLQ.



GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

GRI 404-1

Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm cho mỗi nhân viên

GRI 404-2

Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên và chương trình hỗ trợ chuyển tiếp

GRI 404-3

Tỷ lệ phần trăm nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp

1. SỐ GIỜ ĐÀO TẠO TRUNG BÌNH MỖI NĂM CHO MỖI NHÂN VIÊN

Năm 2022 là năm đầy thử thách cho nền kinh tế Việt Nam vì chịu sự ảnh hưởng nền kinh tế thế giới cũng như bị tác động bởi nhiều điều kiện kinh tế vĩ mô. Với giá trị cốt lõi "Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp" cùng với phương châm "Con người là tài sản quý giá nhất", Phòng Đào tạo Tập đoàn Novaland đã triển khai thành công 470 khóa đào tạo, trong đó kết hợp đào tạo trực tuyến trên nền tảng học tập E-learning, công cụ MS Teams và đào tạo trực tiếp.

Tiếp tục phát triển và gia tăng ứng dụng hàng loạt yếu tố trải nghiệm học tập cho học viên, hệ thống E-learning mở rộng chức năng Tra cứu lịch sử học tập nhằm hỗ trợ Nhân viên chủ động hoàn tất các chương trình, khoá học đạt chỉ tiêu số giờ học chuyên nghiệp của Tập đoàn.

Bên cạnh các chương trình đào tạo nhân sự tài năng, nhân sự kế nhiệm, các chương trình đào tạo trong năm 2022 có sự tập trung vào nhóm Quản lý cấp trung và nhóm Nhân viên với hơn 121 chương trình đào tạo kỹ năng mềm, kỹ năng lãnh đạo được biên soạn từ các giảng viên Phòng Đào tạo và giảng viên nội bộ.

Tổng số giờ đào tạo trong năm 2022 là 21.832 giờ, trong đó Tổng số giờ đào tạo dành cho Quản lý cấp cao là 434 giờ (trung bình 12 giờ đào tạo/năm), Quản lý cấp trung là 3.848 giờ (trung bình 20 giờ đào tạo/năm) và cấp Nhân viên là 17.550 giờ (trung bình 24 giờ đào tạo/năm). Trung bình giờ đào tạo cho Cán bộ Nhân viên các cấp tại Tập đoàn Novaland là 18 giờ/năm.



Tổng số lượt tham gia & Tổng số lượng đào tạo của Nhân viên năm 2022

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



2. CÁC CHƯƠNG TRÌNH NÂNG CAO KỸ NĂNG CHO NHÂN VIÊN VÀ CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ CHUYỂN TIẾP



Nhóm chương trình đào tạo nhân sự tài năng

Trong hành trình đưa Novaland trở thành Thương hiệu Việt uy tín, việc xây dựng đội ngũ và phát triển nhân tài luôn là một trong những ưu tiên hàng đầu của Ban Lãnh đạo Tập đoàn.

Trên từng chặng đường, Tập đoàn luôn khuyến khích mỗi nhân sự tài năng chủ động bước ra khỏi vùng an toàn, chủ động hoạch định và thực hiện những mục tiêu đầy thách thức, không ngừng nâng cao giá trị bản thân qua hiệu quả công việc, đồng thời hướng tới việc trở thành một Nhà lãnh đạo, Nhà quản lý được yêu mến trong mắt Nhân viên. Mỗi Novator chính là một nhà thiết kế cho tương lai của chính mình.

Với chủ đề chính của chương trình "Talent 2022 - Design your next chapter", Bộ phận Phát triển nhân tài đã cùng đồng hành với các nhân sự tài năng trong suốt chặng hành trình với 34 khóa đào tạo được triển khai trong năm 2022. Qua đó, mang đến cho những Nhà quản lý, Nhà lãnh đạo tiềm năng của Tập đoàn những kiến thức chuyên sâu nhằm phát triển toàn diện năng lực lãnh đạo ở cả 03 nền tảng trụ cột: Lãnh đạo bản thân (Leading yourself),

Lãnh đạo người khác (Leading others) và Lãnh đạo tổ chức (Leading business).

Song song với các chương trình phát triển nhân tài, Tập đoàn không ngừng cải tiến và xây dựng hệ thống Phát triển nhân tài ngày càng chuyên nghiệp và hiệu quả hơn thông qua các dự án Phát triển nghề nghiệp của Nhân viên. Trong năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc xây dựng bản đồ nghề nghiệp (Career roadmap) với lộ trình phát triển rõ ràng cho mọi vị trí. Theo đó mọi Nhân viên từ cấp bậc 07 trở lên được khuyến khích xác định mục tiêu nghề nghiệp theo mô hình CPO (Competence-Passion-Organizational Need) và thiết lập IDP (Kế hoạch phát triển cá nhân) với nguyên tắc 70-20-10. Cụ thể, 70% học thông qua trải nghiệm thực tế từ việc mở rộng phạm vi công việc hay các dự án đầy thách thức (stretch goals); 20% việc phát triển đến từ các buổi khai vấn (coaching) với Quản lý trực tiếp và 10% kế hoạch phát triển được thực hiện thông qua các chương trình đào tạo cả về kiến thức chuyên môn lẫn kỹ năng lãnh đạo hay kỹ năng mềm được tổ chức bởi Phòng Đào tạo.



Nhóm chương trình đào tạo nhân sự Khối Điều hành dự án

Năm 2022, các chương trình đào tạo nhân sự Khối Điều hành dự án tiếp tục được đẩy mạnh triển khai với gần 70 khóa đào tạo đa dạng hình thức như Lớp học đảo ngược (Flipped-classroom) và Mô hình học tập kết hợp (Blended-learning), hướng đến sự tinh gọn và tính thực tiễn cao; bao gồm ba trụ cột chính: Phát triển năng lực chuyên môn (Lessons Learned/ Manual, đào tạo chuyên môn khác); Chương trình đào tạo xây dựng nguồn Giảng viên nội bộ cho Khối Điều hành dự án và Chương trình Chia sẻ kinh nghiệm Điều hành dự án từ Lãnh đạo cấp cao.



Nhóm chương trình đào tạo kỹ năng mềm và kiến thức về Tập đoàn

Chương trình tái đào tạo định hướng "Nova30 - The Power of 1":

Năm 2022, Tập đoàn đẩy mạnh công tác tái đào tạo định hướng nhằm cập nhật liên tục cho Novator về thông tin chiến lược của Tập đoàn. Thông qua hình thức đào tạo tập trung kết hợp trải nghiệm thực tế tại các dự án, Novator có cơ hội hiểu về các sản phẩm, dịch vụ; qua đó nâng cao ý thức chủ động trở thành Đại sứ thương hiệu và phát huy tinh thần tập thể, các giá trị văn hóa trong suốt quá trình hình thành và phát triển của Tập đoàn.

Phong trào học tập:

Cùng tiếp nối và lan tỏa văn hóa học tập tại Tập đoàn, các phong trào học tập được tiếp tục đẩy mạnh trong năm 2022 với hai chương trình nổi bật là "Nova Book Day" &

"Nova English Club". "Nova Book Day" mang đến không gian đọc sách lý tưởng và cơ hội giao lưu kết nối học hỏi từ các hoạt động Tọa đàm sách, trao đổi và ủng hộ quyền góp sách giáo khoa cho chương trình CSR của Tập đoàn. Bên cạnh đó, câu lạc bộ tiếng Anh "Nova English Club" dưới sự hướng dẫn từ giảng viên bản xứ cùng tinh thần chủ động học hỏi của Novator, thực sự là sân chơi hấp dẫn dành cho các thành viên muốn thực hành kỹ năng tiếng Anh để ứng dụng trong công việc thực tế.

Chương trình đào tạo kỹ năng:

Cùng với sự phát triển của Tập đoàn, chương trình đào tạo kỹ năng trong năm 2022 được tập trung đẩy mạnh triển khai với gần 200 khóa đào tạo (tăng 04 lần so với năm 2021), tập trung vào nhóm Quản lý cấp trung và nhóm Nhân viên.



Nhóm chương trình đào tạo đội ngũ kinh doanh

Để trang bị đầy đủ những kỹ năng và kiến thức cho đội ngũ tiên tuyến, Bộ phận Đào tạo Kinh doanh đã có nhiều hoạt động mạnh mẽ vượt trội trong năm 2022.

Đầu tiên là Đào tạo Tân tuyển - hoạt động mũi nhọn nhất để kịp thời đào tạo đội ngũ Quản lý quan hệ khách hàng đủ tố chất cần thiết để hỗ trợ Khách hàng và hòa nhập nhanh nhất với môi trường mới.

Trong năm 2022, có 24 khóa Tân tuyển dành cho cả 02 khu vực TP.HCM và Hà Nội, với tổng số 51.240 giờ học đã được triển khai, giúp 1.247 QLQHKH mới đủ điều kiện chính thức về Sàn làm việc. Điểm nhấn nổi trội của Đào tạo Tân tuyển năm 2022 là chính thức triển khai Chương trình trải nghiệm thực tế các Dự án trọng điểm. 686 QLQHKH tham dự chương trình đã được ghé thăm 03 Dự án trọng điểm là Aqua City, NovaWorld Phan Thiet và NovaWorld Ho Tram. Qua đó, được thực tế trải nghiệm những công trường đang thi công hay những tiện ích đẳng cấp và những phân khu hiện hữu đã hoàn thành và bàn giao đến Khách hàng. Chương trình không chỉ tạo sự gắn kết, mà còn giúp Nhân viên hiểu sâu hơn, chi tiết hơn và thực tế hơn các thông tin dự án, nhằm mang lại những thông tin đầy đủ và giá trị nhất cho Khách hàng.

Tiếp đó, QLQHKH tiếp tục được bổ sung thêm các kiến thức quan trọng của ngành như 29 khóa Pháp lý BĐS, Thủ tục mua bán BĐS, Tư vấn tài chính, Kiến thức thị trường, và 67 khóa thuộc Chuỗi 04 kỹ năng Bán hàng toàn diện, cũng như 712 bạn được tham gia Huấn luyện 1:1 với Quản lý để hoàn thiện kỹ năng kiến thức. Vì vậy, các QLQHKH hoàn toàn tự tin cung cấp đến Khách hàng giải pháp tốt nhất. Tổng cộng có 4.941 lượt QLQHKH đã hoàn thành các học phần này.

Ngoài lộ trình cố định, các hoạt động đào tạo theo thời điểm như 12 khóa "Sức mạnh NovaGroup" với 772 lượt học viên với tổng số 2.994 giờ học và Chuỗi 18 Hội thảo đa dạng chủ đề cũng được tổ chức thường xuyên với tổng số 4.967 lượt QLQHKH tham dự.

Bên cạnh việc đào tạo kiến thức & kỹ năng bán hàng, năm 2022 cũng lần đầu xuất hiện chuỗi các chương trình phát triển kỹ năng mềm dành cho toàn bộ Khối Thương mại, bước đầu triển khai mạnh mẽ nhất đến Phòng Dịch vụ khách hàng. Bộ 03 chương trình "Kỹ năng giao tiếp thuyết phục - DISC trong Chăm sóc khách hàng - Kỹ năng xử lý từ chối" đã mang lại giá trị cao khi thu hút 341 lượt học viên tham dự với hơn 1.193 giờ học trực tiếp. Chương trình trang

bị thêm những kỹ năng mềm cần thiết, để đội ngũ chăm sóc Khách hàng nâng tầm trải nghiệm của Khách hàng.

Để có được thành công đó, không thể không kể đến sự đồng hành và theo sát hỗ trợ của đội ngũ Quản lý. Vì vậy, trong năm 2022, Công ty cũng triển khai các chương trình Quản lý với các Khóa học từ nội bộ cho đến Đối tác bên ngoài như "Khai phá năng lực huấn luyện Nhân viên", "Thiết lập mục tiêu"... Đặc biệt lần đầu triển khai Chuỗi chương trình Nâng tầm Nhà quản lý thành công với 03 học phần quan trọng như "Giao việc ủy quyền - Kỹ năng huấn luyện - Nâng cao hiệu suất đội nhóm". 322 lượt học của các Phó phòng và Trưởng nhóm Khối Thương mại đã mang đến những trải nghiệm học tập tuyệt vời và những kiến thức kỹ năng cần thiết cho việc xây dựng đội nhóm vững mạnh.

Ngoài các lớp học trực tiếp sôi nổi, các phương tiện học trực tuyến cũng được tận dụng tối đa trong thời đại công nghệ số. Các lớp học trên hệ thống E-learning hay trực tuyến trên nền tảng MS Teams được triển khai mạnh mẽ nhằm đa dạng phương thức học tập, tạo tiện lợi cho người học và kịp thời mang đến những thông tin nhanh nhất.

Xuyên suốt năm 2022, Novaland đã triển khai 222 khóa học, tăng 326% so với năm 2021, mang nhiều giá trị đến 13.207 lượt học viên với tổng 102.582 giờ đào tạo.

Trong bối cảnh đầy khó khăn và thách thức của năm 2023, các hoạt động đào tạo kinh doanh sẽ vẫn tiếp tục diễn ra, tập trung nhiều hơn vào chất lượng, tính phù hợp và giá trị thực tế nhằm đồng hành mạnh mẽ và vững tin hơn cùng đội ngũ kinh doanh tinh nhuệ Novaland.



Nhóm chương trình đào tạo qua hệ thống E-learning

Năm 2022, các chương trình đào tạo trực tuyến qua hệ thống E-learning được triển khai rộng rãi tới các đơn vị thành viên. Có thể thấy, hệ thống này đã khẳng định vai trò kết nối hoạt động đào tạo, phổ dụng các giá trị cốt lõi, quy trình quy định và là kênh chia sẻ kiến thức kinh nghiệm nhanh chóng, hiệu quả chi phí cao.

Trong năm qua, Tập đoàn đã triển khai đồng loạt khoá học Bộ Quy tắc ứng xử 2022, gia tăng hoạt động truyền tải hơn 65 quy trình, quy định cho các công ty và gia tăng số lượng các khoá học cho các chuỗi khóa học phát triển nhằm nâng cao năng lực cá nhân dành cho cấp Nhân viên, Chuỗi khóa học Nâng cao năng lực quản lý dành cho cấp Quản lý. Trong đó, việc phát triển và gia tăng ứng dụng các hàng loạt yếu tố trải nghiệm học tập (gamification) và xây dựng nội dung chương trình lấy người học làm trọng tâm (learner based), đã đạt được những thành công trong công tác triển khai. Các khoá học có sự thu hút học tập

chủ động (self-learning) - khai mở tư duy học tập độc lập của Nhân viên.

Hệ thống E-learning mở rộng chức năng Tra cứu lịch sử học tập nhằm hỗ trợ Nhân viên chủ động hoàn tất các chương trình, khoá học đạt chỉ tiêu số giờ học chuyên nghiệp của Tập đoàn.

Với tình hình tài chính biến động cuối năm 2022, nhằm mục tiêu hỗ trợ tái cấu trúc Tập đoàn và tăng cường hiệu quả chi phí năm 2023 nhưng vẫn giữ vững vị trí hỗ trợ đặc lực, Phòng Đào tạo và phát triển cơ cấu lại các hoạt động đào tạo, các khoá học trực tuyến nhằm hỗ trợ vận hành cấu trúc mới, gia tăng các chương trình hỗ trợ thúc đẩy tinh thần Nhân viên làm việc hiệu quả. Đồng thời, cấu trúc lại các chuỗi khoá học theo lộ trình phát triển nhân sự, hỗ trợ nhân sự có hướng đi rõ ràng khi gia nhập và hỗ trợ nhân sự có thâm niên hoàn thiện năng lực đáp ứng các vị trí kế nhiệm.



3. TỶ LỆ PHẦN TRĂM NHÂN VIÊN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ ĐỊNH KỲ HIỆU QUẢ CÔNG VIỆC VÀ PHÁT TRIỂN NGHỀ NGHIỆP

100% Nhân viên tại Tập đoàn đủ điều kiện được đánh giá Hiệu quả công việc định kỳ hàng năm (PMS – Performance Management System). Việc tổ chức triển khai đánh giá Hiệu quả công việc định kỳ được thực hiện cho tất cả Nhân viên không phân biệt cấp bậc hay giới tính. Mỗi năm, Tập đoàn tổ chức triển khai 02 kỳ đánh giá Hiệu quả công việc của Nhân viên trong năm, bao gồm: Kỳ đánh giá Hiệu quả công việc giữa năm và cuối năm, được thực hiện thông qua hệ thống BSC lẫn Hệ thống Quản lý mục tiêu và Hiệu quả công việc (Performance & Goal Management) của PMGM trên SAP Success Factor. Trong đó, việc triển khai đánh giá Hiệu quả công việc giữa năm giúp Nhân viên và Quản lý trực tiếp nhìn nhận các kết quả đã thực hiện đến thời điểm giữa năm, rà soát mục tiêu 06 tháng cuối năm, từ đó có đề xuất điều chỉnh kịp thời.

Song song với việc tổ chức đánh giá Hiệu quả công việc định kỳ, Tập đoàn còn triển khai công tác đánh giá Chất

lượng Dịch vụ Phòng Ban, thông qua Ứng dụng di động Nova Insight - hoạt động khảo sát nhằm đánh giá hiệu quả công tác phối hợp liên Phòng Ban được tổ chức định kỳ 06 tháng/lần, về việc phối hợp xử lý công việc giữa các Phòng Ban. Từ đó giúp nâng cao chất lượng dịch vụ nội bộ, sản phẩm và dịch vụ các Phòng Ban trong Tập đoàn, hướng tới mục tiêu nâng cao mức độ hài lòng đối với nhóm Khách hàng nội bộ và xây dựng mối quan hệ tốt đẹp, hài hòa giữa các Nhân viên và các Phòng Ban.

Thông qua việc đánh giá Hiệu quả công việc định kỳ, phương pháp đánh giá 09 ô tiếp tục được duy trì nhằm nhận diện chính xác những nhân sự tài năng mang đậm chất Novator: "Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp" với 02 bộ tiêu chí: Tiềm năng phát triển và Hiệu quả công việc, không phụ thuộc vào tuổi tác, giới tính hay thâm niên. 180 nhân tài đã được phát hiện và đưa vào bồi dưỡng trong năm 2022, trong đó tỉ lệ nữ chiếm 30% tổng số nhân tài.



Tổng kết Khối thương mại quý III/2022

SỰ HÀI LÒNG, AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE KHÁCH HÀNG

GRI
416

Trải qua một năm 2022 đầy biến động của thị trường kinh doanh giai đoạn sau đại dịch, Novaland từng bước khẳng định vai trò đồng hành cùng NĐT - những Khách hàng đã tin nhiệm lựa chọn sản phẩm của Tập đoàn. Không ngừng triển khai các chương trình đặc biệt để chăm sóc Khách hàng, ngày càng mang đến sự tin tưởng của Khách hàng dành cho sản phẩm, dịch vụ của Novaland là minh chứng cho nỗ lực trên của Tập đoàn.

Novaland đã tổ chức tri ân hơn 2.800 Khách hàng ở khu vực miền Bắc tham quan, trải nghiệm chuỗi tiện ích đã và đang phát triển mạnh mẽ tại các khu đại đô thị NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Aqua City. Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện những ưu đãi đặc quyền

đầu tư tốt nhất từ các quà tặng nhân dịp Sinh nhật 30 năm thành lập Tập đoàn, ngày Thầy thuốc Việt Nam, ngày Quốc tế phụ nữ 8/3... cùng quà tặng Quốc tế Thiếu nhi, Tết Trung thu dành riêng cho những cư dân nhí ở hơn 35 Dự án đang vận hành tại TP.HCM.

Bằng chính những nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ hậu mãi sau bán hàng, Tập đoàn đã đáp ứng sự hài lòng của Khách hàng qua các kênh tiếp nhận xử lý yêu cầu, xây dựng chính sách chăm sóc lại những Khách hàng sở hữu các Dự án đầu tiên của Tập đoàn qua chương trình Đồng hành cùng Novaland mời trải nghiệm 680 bàn tiệc tri ân. Hơn 32% Khách hàng đang sở hữu sản phẩm tiếp tục quay lại lựa chọn và đầu tư thêm sản phẩm mới.

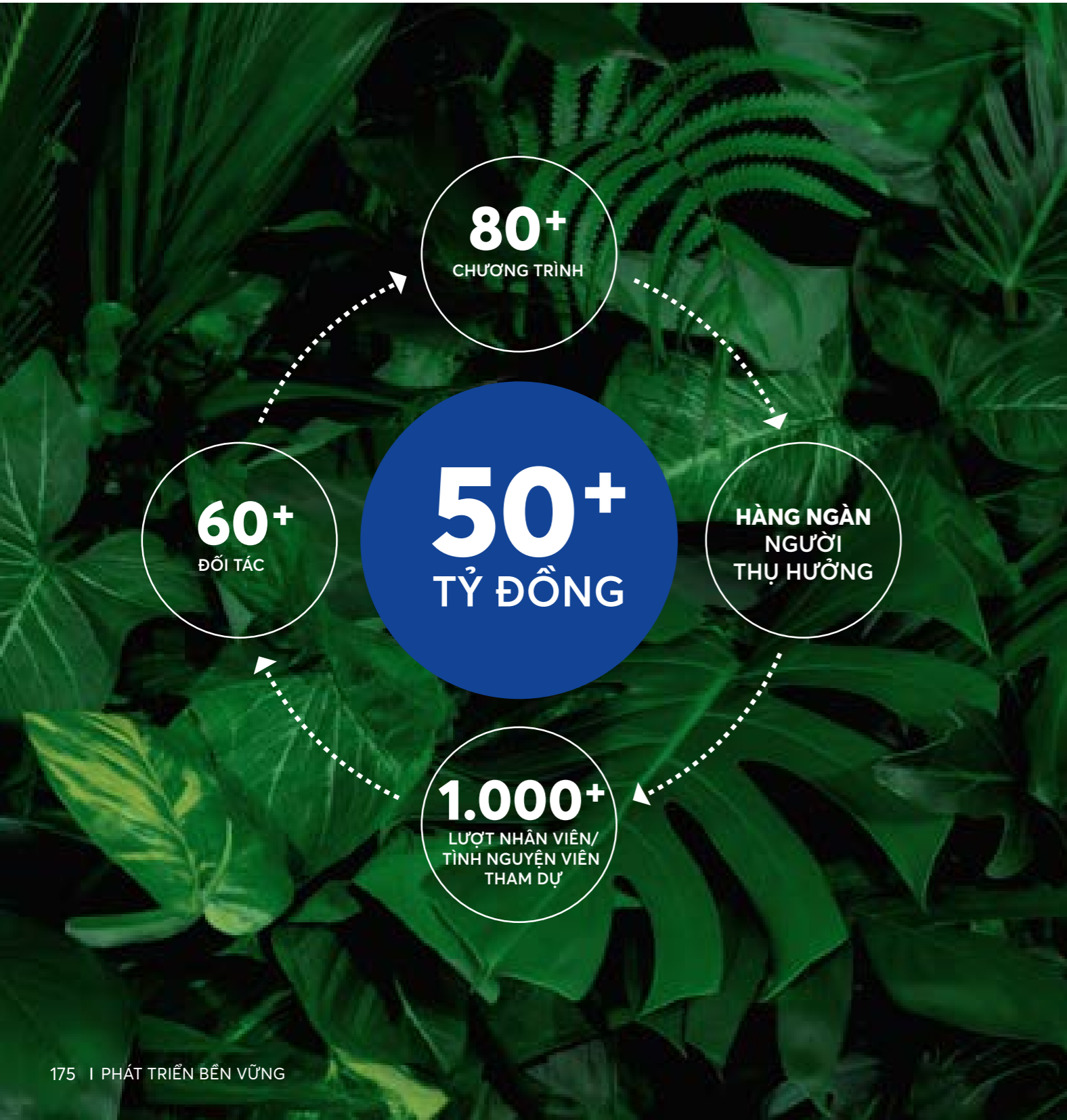


Tổ hợp Trung tâm thể thao đa năng Aqua Sport Center với quy mô 18.000 m² đã sẵn sàng phục vụ cư dân Aqua City

TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ

GRI 413 Cộng đồng địa phương

CON SỐ NỔI BẬT 2022



CHƯƠNG TRÌNH CSR NỔI BẬT 2022

SỨC KHỎE

01 TỶ ĐỒNG tài trợ bệnh nhi nghèo mổ tim.

600 TRƯỜNG HỢP KHÓ KHĂN được khám và cấp phát thuốc.



AN SINH XÃ HỘI

1.000 ÁO PHAO trao tặng ngư dân hoàn cảnh khó khăn.

1,5 TỶ ĐỒNG ủng hộ Quỹ "Vì người nghèo".

500 TRIỆU ĐỒNG ủng hộ Quỹ "Vì biển đảo quê hương - Vì tuyến đầu Tổ quốc".

500 TRIỆU ĐỒNG đóng góp Quỹ "Đền ơn đáp nghĩa" TP.Thủ Đức.



GIÁO DỤC

10 TỶ ĐỒNG đồng hành ĐH Quốc gia TP.HCM qua 04 năm 2019-2022.

180 SUẤT "Học bổng Cô giáo Nhế" lần thứ 18.

10+ TỶ ĐỒNG cùng DEG Impulse tài trợ dự án "Giảng dạy miễn phí tiếng Anh và tin học chuẩn quốc tế cho học sinh các trường Tiểu học".



PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

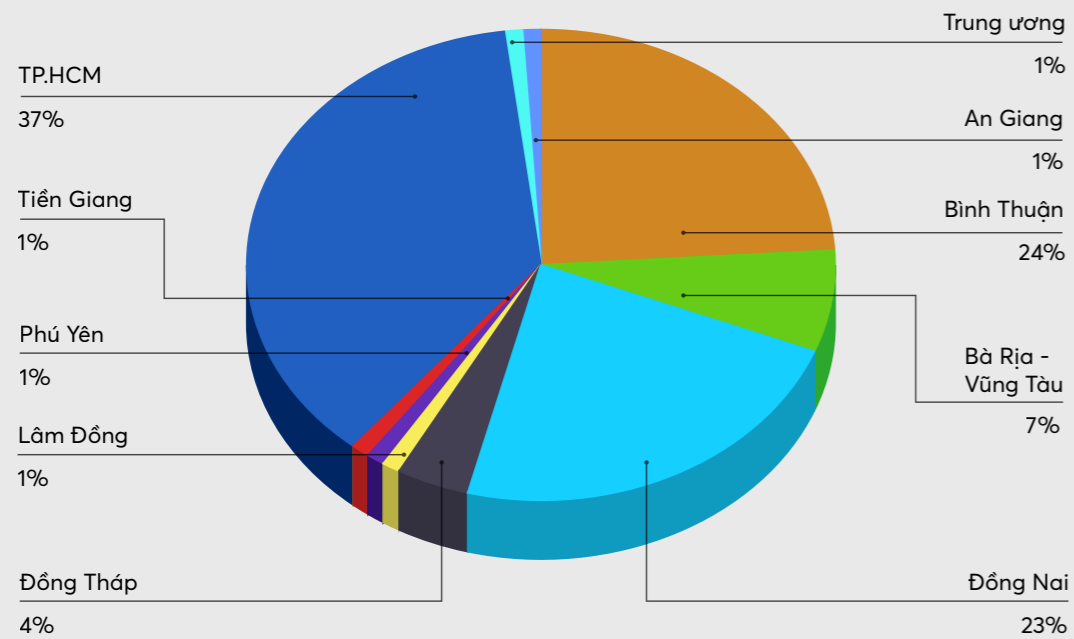
17 CĂN nhà tình nghĩa trao tặng người dân hoàn cảnh khó khăn, có công với cách mạng.

02 HOẠT ĐỘNG thuộc chuỗi chương trình "Green Up Việt Nam".

02 CHƯƠNG TRÌNH "Ngày hội sống xanh": giảm thiểu và tái chế rác thải tại nguồn.

04 NĂM LIỀN tài trợ Liên đoàn Bóng rổ nữ TP.HCM.





(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

"NGÀY HỘI SỐNG XANH": GIẢM THIỂU VÀ PHÂN LOẠI RÁC THẢI TẠI NGUỒN



Ngày 21/03/2022 và 31/07/2022, "Ngày hội sống xanh" do Novaland và Liên minh tái chế bao bì Việt Nam (PRO Vietnam) tổ chức đã diễn ra tại chung cư Rich Star 1, 2 (Quận Tân Phú, TP.HCM). Mỗi sự kiện thu hút hàng trăm gia đình, phụ huynh và các em nhỏ tham gia phân loại và thu gom rác thải tại nguồn, thực hành thói quen "Tiết giảm - Tái sử dụng - Tái chế" để bảo vệ môi trường.



ĐỒNG HÀNH CÙNG QUỸ PHÁT TRIỂN ĐẠI HỌC QUỐC GIA – TP.HCM



Ngày 07/04/2022 và 16/09/2022, Tập đoàn Novaland trao tặng học bổng đến Nghiên cứu sinh, sinh viên, học sinh các trường thuộc hệ thống ĐH Quốc gia TP.HCM. Các học bổng được trao trích từ gói tài trợ trị giá 10 tỷ đồng mà Novaland đã cam kết và tài trợ 100%.



TÀI TRỢ KINH PHÍ MỔ TIM BỆNH NHI NGHÈO



Ngày 27/05/2022, tại trụ sở Hội Bảo trợ Bệnh nhân nghèo TP.HCM, Novaland đã trao tặng kinh phí mổ tim trị giá 1 tỷ đồng và gặp gỡ các gia đình có trẻ mắc bệnh tim bẩm sinh được Novaland hỗ trợ chi phí phẫu thuật. Thời điểm này đã có 07 trẻ được mổ tim, xuất viện khoẻ mạnh và 03 trẻ đang chờ lịch mổ.



"GREEN UP VIỆT NAM - TRIỆU CÂY XANH CHO CUỘC SỐNG BÌNH SÁNG"



Chương trình trồng cây xanh trên địa bàn tỉnh Bình Thuận được bắt đầu bằng Lễ phát động vào ngày 05/06/2022, với hoạt động triển khai trồng cây trên tuyến đường Bà Triệu, Phạm Văn Đồng (bên sông Cà Ty) và gần biển Đồi Dương. Tiếp nối chuỗi hoạt động ý nghĩa này, ngày 22/07/2022, chương trình hành động "Triệu cây xanh cho cuộc sống bình sáng" diễn ra tại TP.Phan Thiết thu hút sự chung tay, đồng lòng của hàng trăm người tham gia. Những cây xanh và cây hoa được trồng mới hàng loạt trên tuyến đường Âu Cơ, đem lại diện mạo tươi mới trên con đường huyết mạch ven biển của thành phố.



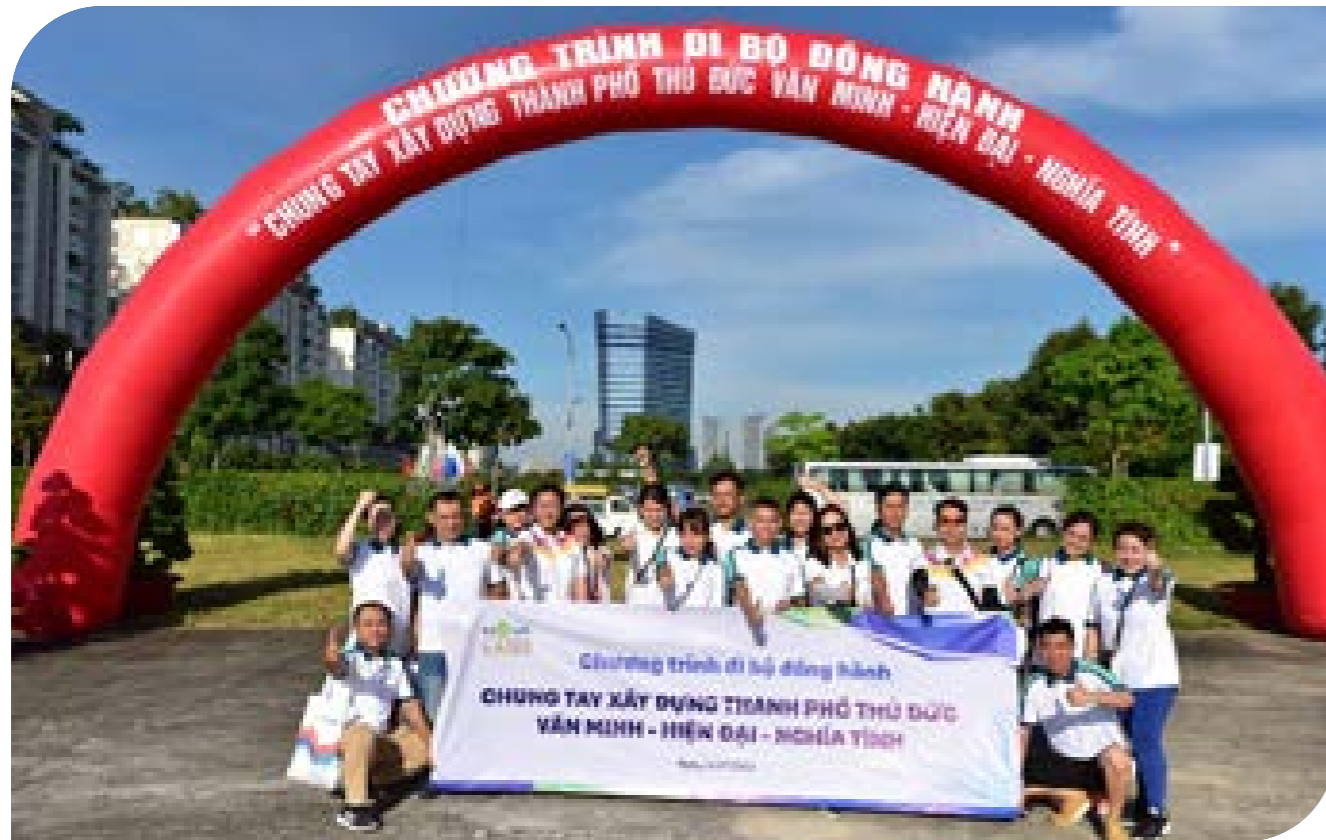
CÙNG BỆNH VIỆN 175 KHÁM BỆNH, CẤP THUỐC TẠI BÌNH THUẬN



Trong 02 ngày 09-10/07/2022, Tập đoàn Novaland đã đồng hành cùng Bệnh viện Quân y 175 hưởng ứng chương trình "Chung tay vì sức khỏe cộng đồng", tổ chức khám bệnh và phát thuốc cho các hộ dân khó khăn tại tỉnh Bình Thuận. Tại đây, đoàn đã tổ chức khám bệnh, tư vấn sức khỏe, cấp thuốc, tặng quà cho hơn 600 trường hợp khó khăn tại xã Tân Thành và xã Tân Thuận.



CHUNG TAY ĐÓNG GÓP QUỸ "ĐẾN ƠN ĐÁP NGHĨA" THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC



Sáng ngày 24/07, đoàn Cán bộ Nhân viên Novaland đã nhiệt tình tham gia đi bộ đồng hành cùng chương trình "Chung tay xây dựng Thành phố Thủ Đức Văn minh - Hiện đại - Nghĩa tình" lần thứ I, năm 2022. Đồng thời, Novaland cũng ủng hộ 500 triệu đồng cho Quỹ "Đến ơn đáp nghĩa" của thành phố. Chủ tịch Ủy ban MTTQ TP.Thủ Đức cho biết: "Nhờ có sự đóng góp, ủng hộ quý báu của các cá nhân, doanh nghiệp, trong đó có Tập đoàn Novaland, TP.Thủ Đức đã kịp thời chăm lo cho các gia đình chính sách có công, các hộ gia đình nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn, người yếu thế trên địa bàn một cách hiệu quả, vượt qua khó khăn trước mắt, chung tay, góp phần xây dựng TP.Thủ Đức".



ĐÓNG GÓP QUỸ "VÌ BIỂN ĐẢO QUÊ HƯƠNG - VÌ TUYẾN ĐẦU TỔ QUỐC"

Ngày 09/08/2022, hưởng ứng cuộc vận động của Ủy ban MTTQ Việt Nam TP.HCM, nhằm thể hiện sự quan tâm của Doanh nghiệp đến nơi tuyến đầu của đất nước, tại chương trình "Hướng về biên giới, biển, đảo Tổ quốc", Tập đoàn Novaland đã trao tặng 500 triệu đồng đóng góp vào Quỹ "Vì biển đảo quê hương - Vì tuyến đầu Tổ quốc".



ỦNG HỘ QUỸ "VÌ NGƯỜI NGHÈO"



Tiếp tục đồng hành cùng MTTQVN TP.HCM, tháng 10/2022, Tập đoàn đóng góp 1,5 tỷ đồng vào Quỹ "Vì người nghèo" của TP.HCM với mong muốn góp phần tạo điểm tựa để những hộ nghèo và các hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn thành phố vươn tới cuộc sống ổn định và tốt đẹp hơn.



TRIỂN KHAI DỰ ÁN “GIẢNG DẠY MIỄN PHÍ TIẾNG ANH VÀ TIN HỌC CHUẨN QUỐC TẾ CHO HỌC SINH CÁC TRƯỜNG TIỂU HỌC”



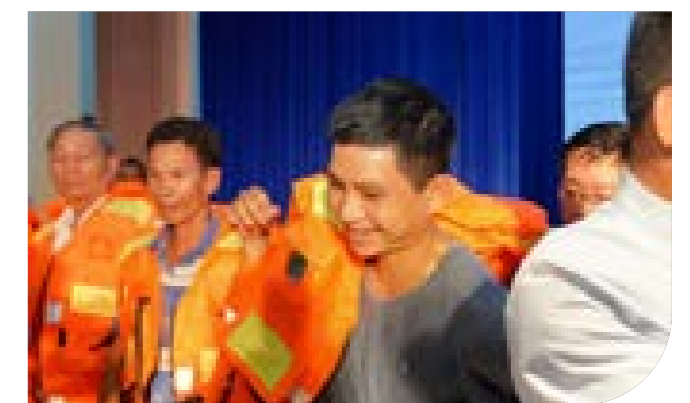
Ngày 26/09/2022, Tập đoàn Novaland phối hợp với DEG Impulse – công ty thành viên của Quỹ đầu tư thuộc Ngân hàng tái thiết Đức (KfW) tài trợ gần 10 tỷ đồng (400.000 Euro) triển khai dự án “Giảng dạy miễn phí Tiếng Anh và Tin học chuẩn quốc tế cho học sinh các trường Tiểu học” tại tỉnh Bình Thuận và tỉnh Đồng Tháp.



TRAO TẶNG 1.000 BỘ ÁO PHAO ĐẾN NGƯỜI DÂN HOÀN CẢNH KHÓ KHĂN



Ngày 02/10/2022, tại TP.Phan Thiết và thị xã Lagi, Novaland phối hợp cùng Hội Chữ thập đỏ Việt Nam tổ chức trao tặng 1.000 bộ áo phao cứu sinh đa năng cho ngư dân có hoàn cảnh khó khăn, đánh bắt xa bờ tại tỉnh Bình Thuận với tổng kinh phí hỗ trợ là 1,5 tỷ đồng.



TRAO TẶNG "HỌC BỔNG CÔ GIÁO NHẾ" LẦN THỨ 18



Ngày 18/11/2022, Tập đoàn Novaland trao tặng 180 suất "Học bổng Cô giáo Nhế" đến các em học sinh hiếu học hoàn cảnh khó khăn, tổng trị giá gần 400 triệu đồng. Trải qua 18 năm thực hiện, "Học bổng Cô giáo Nhế" đến nay đã chấp cánh cho hơn 3.000 học sinh tiến xa hơn trên con đường học vấn.



TRAO TẶNG NHÀ TÌNH NGHĨA CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH KHÓ KHĂN



Ngày 21/12/2022, Novaland cùng với các doanh nghiệp khác trao tặng 11 căn nhà tình nghĩa đến các hộ gia đình khó khăn có công với cách mạng tại huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.



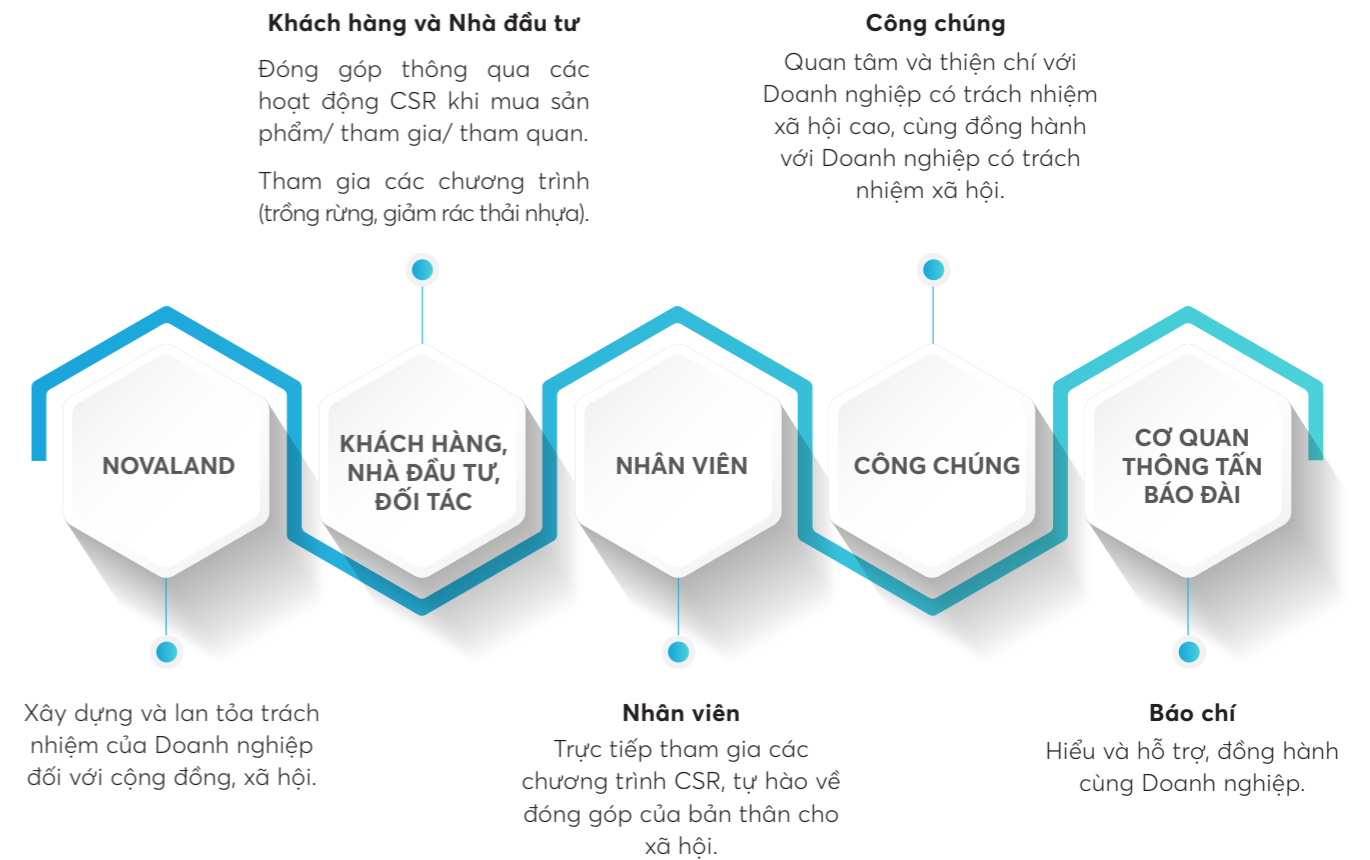
Ngày 30/12/2022, Novaland trao tặng 06 căn nhà tình nghĩa cho các hộ dân có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn huyện Cai Lậy và huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang thông qua Quỹ "Vì người nghèo".

CHƯƠNG TRÌNH CSR 2023

CHƯƠNG TRÌNH CSR 2023		
MỤC TIÊU	Tập đoàn Novaland tập trung nghiên cứu, ứng dụng và thực thi các giải pháp hiệu quả nhằm đóng góp vào mục tiêu chung "Net Zero" (*) Tiếp tục hỗ trợ, xây dựng cộng đồng địa phương nơi Tập đoàn đầu tư & phát triển dự án, chú trọng đến dân sinh xã hội và tạo công ăn việc làm bền vững cho người dân địa phương	
PHƯƠNG THỨC	Giảm thiểu carbon trong quá trình xây dựng dự án và vận hành tòa nhà	Tăng cường trung hòa lượng carbon tối thiểu sản sinh trong hoạt động sản xuất
CHƯƠNG TRÌNH	(1) Giảm thiểu sử dụng điện năng từ các nguồn năng lượng dễ gây ô nhiễm như than đá, dầu mỏ...; Tăng cường sử dụng điện năng từ các nguồn năng lượng thân thiện với môi trường như năng lượng mặt trời, năng lượng gió	Liên kết các hoạt động cộng đồng về môi trường, giáo dục và an sinh xã hội
	(2) Ứng dụng/ Triển khai thí điểm mô hình kinh tế tuần hoàn tại ít nhất một Dự án tiêu biểu do Novaland phát triển	Linh hoạt, chủ động tư vấn đội ngũ phát triển dự án thực hiện các hoạt động hỗ trợ, tài trợ an sinh xã hội, giáo dục, y tế và phát triển xã hội phù hợp với nhu cầu của cộng đồng tại địa phương
NGƯỜI HƯỞNG LỢI	Cộng đồng địa phương, Khách hàng, Đối tác, Nhân viên...	

(*) Cam kết của Việt Nam cùng gần 150 quốc gia trên thế giới đưa mức phát thải ròng về "0" vào năm 2050 tại Hội nghị COP26
(Nguồn: kinhtemoitruong.vn)

CÁC BÊN LIÊN QUAN



06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Phối cảnh dự án The Park Avenue (Q.11, TP.HCM)



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2022 (VAS)

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 Huyền	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 Huyền	Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022 đến ngày 16 tháng 3 năm 2023)
--	------------------------------	--

	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	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)
--	--------------------------	---

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 Huyền	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)
--------------------------	-----------------------------

▶ 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



Phạm Nguyễn

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 17 tháng 4 năm 2023

▶ 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.

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)



Quách Thành Châu

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

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



Trần Vĩ Cường

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	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

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

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

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

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
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
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

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

➤ 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	11.134.230.477.725	14.902.759.885.713
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(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	5.004.795.281.883	3.644.645.699.649
22	Chi phí tài chính	(4.148.522.226.595)	(3.852.245.469.584)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(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	(960.131.278.956)	(1.291.095.498.588)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(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	1.668.784.014.492	2.381.546.814.672
32	Chi phí khác	(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

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

➤ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(778.709.166.202)	(1.322.966.306.295)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(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
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28(b)	1.112

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

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

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

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
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)
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
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

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

Danh Thúy Ngọc
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn
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 riêng này.

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:

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							
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	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Nova An Phú	Tỉnh Đồng Nai	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 Kỳ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97

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)							
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
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 Kỳ 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		31.12.2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	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 Thành	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
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 Thanh 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

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)							
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
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	99,5	-	-
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 (viii)	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
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 Gòn	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.

(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:

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

- Dallas Vietnam Gamma Limited nhận hoán đổi nợ vay bằng một phần vốn góp/cổ phần của hai công ty con của Công ty;
- Lô trái phiếu NVLH2124002 với số tiền 250 tỷ Đồng (Thuyết minh 24), Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 1 năm đến ngày 10 tháng 3 năm 2025;
- Lô trái phiếu NVLH2224006 với số tiền 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;
- 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.

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

2.2 GIẢ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC (tiếp theo)

(iv) 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)

Nghị quyết 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 kế 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 kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của 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)

(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 THU

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)

(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)

(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).

(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:

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2022			31.12.2021		
		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 Gòn	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		-

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.

(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:

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2022			31.12.2021		
		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 Gòn (***)	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 Gòn 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.

(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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**(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

	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)
Tặng 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
Tặng 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

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).

	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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Mẫu số B 09 - DN/HN

	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 DỜ 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 41(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:

(a) Phải thu

	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
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

	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
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 thuận mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(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 VND	Nhận tiền vay VND	Trả tiền vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tăng/(giảm) từ mua bán công ty con VND	Tại ngày 31.12.2022 VND	Số có khả năng trả nợ 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 để 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 chứng 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.

(***) 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.

(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	-

26. VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Mẫu số B 09 - DN/HN

	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 cơ bản 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

(*) 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, II, IV và V thuộc cụm dự án Aqua Riverside 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

(*) 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 căn 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 kế 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 kế 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 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 Gòn
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

(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

		2022	
Họ và tên	Chức danh	Tiền lương VND	Thù lao VND
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	61.290.323
Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT - TGD	-	1.144.838.710
Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT - TGD	-	30.000.000
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT - PTGD	-	120.000.000
Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT - GĐTC	-	30.000.000
Ông Phạm Tiến Văn	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 Huyền	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	-

		2021	
Họ và tên	Chức danh	Tiền lương VND	Thù lao VND
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT - TGD	-	120.000.000
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT - PTGD	-	120.000.000
Ông Phạm Tiến Văn	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 Huyền	Phó Tổng giám đốc	824.727.273	-
Ông Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	857.363.638	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Dung	Quyển 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 khách hàng ngắn hạn (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 Gòn	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
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	-

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

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 năm 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 bố 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.TGD-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.TGD-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).

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

- (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.
- (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) thuộc 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 Hoàn 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 thuê đất và tiền thuê 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 thuê đất và tiền thuê 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
Ngày 17 tháng 4 năm 2023



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG NĂM 2022 (VAS) TÓM TẮT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.767.430.674.491	6.227.220.566.512
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	623.235.019.009	2.387.919.600.559
111	Tiền		253.186.314.202	1.820.189.250.542
112	Các khoản tương đương tiền		370.048.704.807	567.730.350.017
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		54.596.090.321	56.259.639.006
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	54.596.090.321	56.259.639.006
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.703.917.364.983	1.401.960.451.379
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	159.042.109.718	96.574.346.131
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	347.107.714.333	346.937.662.590
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	4.197.767.540.932	958.448.442.658
140	Hàng tồn kho		2.342.256.134.937	2.341.672.008.253
141	Hàng tồn kho	9	2.342.256.134.937	2.341.672.008.253
150	Tài sản ngắn hạn khác		43.426.065.241	39.408.867.315
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	37.523.270.735	35.618.694.765
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	2.237.545.169	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	3.665.249.337	3.790.172.550
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		86.471.592.448.027	73.448.659.300.917
210	Các khoản phải thu dài hạn		9.448.005.657.784	8.724.055.657.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	9.448.005.657.784	8.724.055.657.784
220	Tài sản cố định		562.282.359.107	576.481.411.042
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	479.229.418.391	479.818.637.386

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

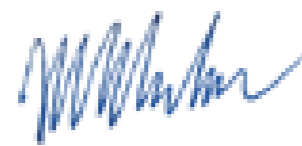
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
222	Nguyên giá		611.474.361.373	598.750.660.596
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(132.244.942.982)	(118.932.023.210)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	83.052.940.716	96.662.773.656
228	Nguyên giá		165.943.923.622	160.663.358.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(82.890.982.906)	(64.000.584.966)
230	Bất động sản đầu tư	12	340.284.658.536	346.377.466.717
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.182.675.352)	(41.089.867.171)
240	Tài sản dở dang dài hạn		198.657.647.668	207.155.559.090
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	16.659.587.273	25.157.498.695
250	Đầu tư tài chính dài hạn		75.917.831.642.977	63.572.417.553.525
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	75.817.539.582.977	63.466.970.082.977
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	24.900.000.000	15.900.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	14.155.410.548
260	Tài sản dài hạn khác		4.530.481.955	22.171.652.759
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	3.554.608.383	21.195.779.187
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		94.239.023.122.518	79.675.879.867.429

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		67.728.811.179.192	52.777.290.303.545
310	Nợ ngắn hạn		21.655.413.463.861	11.210.895.768.526
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	228.412.202.057	91.745.325.698
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	334.899.278.397	321.049.926.763
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	27.595.101.289	21.303.045.705
314	Phải trả người lao động		-	54.267.358.929
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.833.059.530.393	1.052.154.345.231
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	1.372.105.240	1.494.945.623
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	1.398.364.185.526	2.332.971.601.319
320	Vay ngắn hạn	21(a)	17.826.876.353.610	7.331.074.511.909
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		46.073.397.715.331	41.566.394.535.019
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	58.886.183.212	60.258.288.452
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	21.517.277.979.471	18.428.633.887.567
338	Vay dài hạn	21(b)	24.491.030.742.890	23.067.286.512.140
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22	6.202.809.758	10.215.846.860
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.510.211.943.326	26.898.589.563.884
410	Vốn chủ sở hữu		26.510.211.943.326	26.898.589.563.884
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	19.501.045.380.000	19.304.213.190.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	25	19.501.045.380.000	19.304.213.190.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	5.051.601.924.626	5.023.225.314.626
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	1.957.564.638.700	2.571.151.059.258
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		2.571.151.059.258	1.843.316.188.626
421b	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối năm nay		(613.586.420.558)	727.834.870.632
440	TỔNG NGUỒN VỐN		94.239.023.122.518	79.675.879.867.429



Đỗ Phương Thùy
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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.039.685.478.188	1.014.647.449.103
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu cung cấp dịch vụ	27	1.039.685.478.188
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	28	(857.690.208.751)
20	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		181.995.269.437
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	4.835.355.982.315
22	Chi phí tài chính	30	(5.561.010.931.330)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	30	(4.003.206.713.991)
25	Chi phí bán hàng	31	(9.244.455.367)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(73.499.900.871)
30	(Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(626.404.035.816)
31	Thu nhập khác		13.739.821.545
32	Chi phí khác		(922.206.287)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	33	12.817.615.258
50	Tổng (lỗ)/Lợi nhuận kế toán trước thuế		(613.586.420.558)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	34	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34	-
60	(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN		(613.586.420.558)



Đỗ Phương Thùy
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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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	(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán trước thuế	(613.586.420.558)	727.834.870.632
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	48.083.126.672	49.427.697.996
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	398.764.578.775	(26.420.965.031)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(3.633.749.513.944)	(4.416.377.233.575)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	4.366.143.785.121	2.905.150.496.937
08	Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	565.655.556.066	(760.385.133.041)
09	Tăng các khoản phải thu	(4.482.289.592.171)	(7.706.827.716.183)
10	Tăng hàng tồn kho	(584.126.684)	(4.014.414.222)
11	Tăng các khoản phải trả	2.322.173.583.373	10.844.565.836.476
12	Giảm chi phí trả trước	22.579.559.834	54.524.028.818
14	Tiền lãi vay đã trả	(3.286.628.408.015)	(3.233.698.366.790)
15	Thuế TNDN đã nộp	-	(13.093.601.091)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.859.093.427.597)	(818.929.366.033)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(30.924.842.571)	(23.830.030.359)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	954.545.455	-
24	Tiền thu hồi cho vay	15.818.959.233	149.762.730.103
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(19.238.607.500.000)	(17.921.085.990.000)

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	8.841.065.500.000	3.740.835.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.125.416.011.904	2.387.114.890.642
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(8.286.277.325.979)	(11.667.203.399.614)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	193.042.000.000	4.592.105.993.600
33	Tiền thu từ đi vay	21.430.536.024.259	21.917.743.586.053
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(10.242.795.808.769)	(14.758.260.546.829)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	11.380.782.215.490	11.751.589.032.824
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(1.764.588.538.086)	(734.543.732.823)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	3.122.463.083.998
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(96.043.464)	249.384
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	623.235.019.009

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 37.

Đỗ Phương Thùy
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

THÔNG TIN LIÊN HỆ

1 ĐƯỜNG DÂY HOTLINE

Email nvl@novaland.com.vn

Hotline 1900 63 6666

2 PHÒNG TÀI CHÍNH - BỘ PHẬN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Địa chỉ Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM

Email ir@novaland.com.vn

Điện thoại +(84) 906 353 838

3 PHÒNG TRUYỀN THÔNG

Địa chỉ Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM

Email info@novaland.com.vn

Điện thoại +(84) 906 353 838

4 PHÒNG DỊCH VỤ KINH DOANH - BỘ PHẬN CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Địa chỉ Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM

Email chamsockhachhang@novaland.com.vn

Điện thoại +(84) 906 353 838

5 PHÒNG CUNG ỨNG

Địa chỉ Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM

Email procurement@novaland.com.vn

Điện thoại +(84) 906 353 838

HỆ THỐNG GIỚI THIỆU VÀ GIAO DỊCH SẢN PHẨM NOVALAND

TP.HCM

1 VĂN PHÒNG CHÍNH Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM +(84) 906 353 838

2 NOVALAND GALLERY 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, P.Đa Kao, Q.1, TP.HCM +(84) 906 353 838

BÀ RỊA - VŨNG TÀU

1 TRUNG TÂM BDS NOVAWORLD HO TRAM Đường ven biển Ấp Bình Hải, X.Bình Châu, H.Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu +(84) 906 353 838

ĐỒNG NAI

1 TRUNG TÂM BDS AQUA CITY Khu đô thị Aqua City, X.Long Hưng, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai +(84) 906 353 838

BÌNH THUẬN

1 TRUNG TÂM BDS NOVAWORLD PHAN THIET X.Tiến Thành, TP.Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận +(84) 906 353 838

HÀ NỘI

1 NOVALAND GALLERY 25 Ngọc Khánh, P.Giảng Võ, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội +(84) 906 353 838



TẬP ĐOÀN NOVALAND



-  Tòa nhà Văn phòng Novaland
65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
-  1900 63 66 66
-  info@novaland.com.vn
-  www.novaland.com.vn