

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

Số: 274/2023-CV-NVLG  
V/v Công bố thông tin  
Báo cáo tài chính quý 1 năm 2023

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

TP HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2023

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

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

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

1. Báo cáo tài chính riêng – Quý 1 năm 2023;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý 1 năm 2023;
3. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm trước.
4. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm trước.

Tài liệu liên quan đến Báo cáo tài chính nêu trên đã được đăng tải đầy đủ tại trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo tài chính:

<https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh>

Trân trọng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**PHẠM NGUYỄN**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ I NĂM 2023

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2023**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	10

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi 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 (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)
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng ban
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên

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

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 (đến ngày 7 tháng 2 năm 2023)

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

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

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị 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 của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.


### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 55. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

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 riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 theo Thư Ủy quyền ngày 8 tháng 2 năm 2023.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 

Phạm Nguyễn

Người được Người đại diện pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>100 TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.746.213.787.723</b>	<b>7.767.430.674.491</b>
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	3	467.396.725.136	623.235.019.009
111 Tiền		97.347.449.882	253.186.314.202
112 Các khoản tương đương tiền		370.049.275.254	370.048.704.807
120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	54.596.090.321
123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	54.596.090.321
130 Các khoản phải thu ngắn hạn		4.897.967.843.662	4.703.917.364.983
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	147.190.268.085	159.042.109.718
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	339.662.370.678	347.107.714.333
136 Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	4.411.115.204.899	4.197.767.540.932
140 Hàng tồn kho	9	2.342.334.609.937	2.342.256.134.937
141 Hàng tồn kho		2.342.334.609.937	2.342.256.134.937
150 Tài sản ngắn hạn khác		38.514.608.988	43.426.065.241
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	29.932.412.647	37.523.270.735
152 Thuế GTGT được khấu trừ	17(b)	4.916.947.004	2.237.545.169
153 Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	17(b)	3.665.249.337	3.665.249.337

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>200 TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>86.343.491.980.120</b>	<b>86.471.592.448.027</b>
210 Các khoản phải thu dài hạn		9.447.795.985.784	9.448.005.657.784
216 Phải thu dài hạn khác	7(b)	9.447.795.985.784	9.448.005.657.784
220 Tài sản cố định		551.181.199.024	562.282.359.107
221 Tài sản cố định hữu hình	11(a)	472.413.981.894	479.229.418.391
222 Nguyên giá		608.623.577.373	611.474.361.373
223 Giá trị hao mòn lũy kế		(136.209.595.479)	(132.244.942.982)
227 Tài sản cố định vô hình	11(b)	78.767.217.130	83.052.940.716
228 Nguyên giá		165.943.923.622	165.943.923.622
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(87.176.706.492)	(82.890.982.906)
230 Bất động sản đầu tư	12	338.761.456.490	340.284.658.536
231 Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232 Giá trị hao mòn lũy kế		(48.705.877.398)	(47.182.675.352)
240 Tài sản dở dang dài hạn		198.660.985.937	198.657.647.668
241 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.998.060.395	181.998.060.395
242 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	16.662.925.542	16.659.587.273
250 Đầu tư tài chính dài hạn		75.803.631.642.977	75.917.831.642.977
251 Đầu tư vào công ty con	4(b)	75.703.339.582.977	75.817.539.582.977
252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	75.392.060.000	75.392.060.000
253 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	24.900.000.000	24.900.000.000
260 Tài sản dài hạn khác		3.460.709.908	4.530.481.955
261 Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	2.484.836.336	3.554.608.383
262 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
<b>270 TÓNG TÀI SẢN</b>		<b>94.089.705.767.843</b>	<b>94.239.023.122.518</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>300 NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>68.412.840.531.015</b>	<b>67.728.811.179.192</b>
<b>310 Nợ ngắn hạn</b>		<b>22.367.453.670.856</b>	<b>21.655.413.463.861</b>
311 Phải trả người bán ngắn hạn	15	286.846.339.130	228.412.202.057
312 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	346.324.340.235	334.899.278.397
313 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	17(a)	24.026.863.425	27.595.101.289
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.835.011.839.495	1.833.059.530.393
318 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	16.751.806.203	1.372.105.240
319 Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	1.091.832.680.145	1.398.364.185.526
320 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	18.761.825.094.874	17.826.876.353.610
322 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
<b>330 Nợ dài hạn</b>		<b>46.045.386.860.159</b>	<b>46.073.397.715.331</b>
336 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	58.886.183.212	58.886.183.212
337 Phải trả dài hạn khác	20(b)	23.814.727.979.471	21.517.277.979.471
338 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	22.164.259.487.718	24.491.030.742.890
342 Dự phòng phải trả dài hạn	22	7.513.209.758	6.202.809.758
<b>400 VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>25.676.865.236.828</b>	<b>26.510.211.943.326</b>
<b>410 Vốn chủ sở hữu</b>		<b>25.676.865.236.828</b>	<b>26.510.211.943.326</b>
411 Vốn góp của chủ sở hữu	24,25	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412 Thặng dư vốn cổ phần	25	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	1.124.217.932.202	1.957.564.638.700
421a - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.957.564.638.700	2.571.151.059.258
421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(833.346.706.498)	(613.586.420.558)
<b>440 TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>94.089.705.767.843</b>	<b>94.239.023.122.518</b>


Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởngPhạm Nguyễn  
Người được Người đại diện pháp luật ủy quyền  
Ngày 28 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023 VND	Quý 1 năm 2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	62.735.532.663	256.542.366.112	62.735.532.663	256.542.366.112
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.735.532.663	256.542.366.112	62.735.532.663	256.542.366.112
11	Giá vốn hàng bán	28	(42.092.660.373)	(174.691.355.085)	(42.092.660.373)	(174.691.355.085)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.642.872.290	81.851.011.027	20.642.872.290	81.851.011.027
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	368.750.177.573	1.178.137.490.158	368.750.177.573	1.178.137.490.158
22	Chi phí tài chính	30	(1.222.252.712.785)	(1.042.492.776.823)	(1.222.252.712.785)	(1.042.492.776.823)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.100.846.456.244)	(823.520.082.713)	(1.100.846.456.244)	(823.520.082.713)
25	Chi phí bán hàng	31	(386.701.018)	(1.592.581.492)	(386.701.018)	(1.592.581.492)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(1.252.045.594)	(4.160.458.483)	(1.252.045.594)	(4.160.458.483)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(834.498.409.534)	211.742.684.387	(834.498.409.534)	211.742.684.387
31	Thu nhập khác		1.151.703.036	48.761.146	1.151.703.036	48.761.146
32	Chi phí khác		-	(92.520.841)	-	(92.520.841)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	33	1.151.703.036	(43.759.695)	1.151.703.036	(43.759.695)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(833.346.706.498)	211.698.924.692	(833.346.706.498)	211.698.924.692

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
(tiếp theo)

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023 VND	Quý 1 năm 2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	-	-	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 34	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		(833.346.706.498)	211.698.924.692	(833.346.706.498)	211.698.924.692



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện pháp luật ủy quyền  
Ngày 28 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

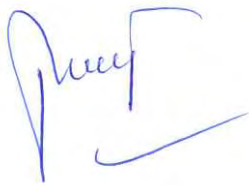
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(833.346.706.498)	211.698.924.692
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		10.305.100.003	12.255.296.025
- Các khoản dự phòng	03		1.310.400.000	-
- Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái	04		(67.655.166.188)	30.266.845.004
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(5.063.146.852)	(890.628.539.373)
- Chi phí lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06		1.169.054.984.063	919.150.188.953
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		274.605.464.528	282.742.715.301
- Tăng các khoản phải thu	09		(200.700.632.841)	(3.325.648.516.629)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(78.475.000)	(3.651.771.818)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		1.917.731.211.022	435.099.239.068
- Giảm chi phí trả trước	12		8.660.630.135	27.471.842.918
- Tiền lãi vay đã trả	14		(942.627.921.745)	(896.971.877.945)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.057.590.276.099	(3.480.958.369.105)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.338.269)	(3.202.913.935)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.618.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		54.596.090.321	6.264.540.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(5.605.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		114.200.000.000	3.801.165.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.273.742.396	235.303.884.013
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		180.684.494.448	(1.565.468.989.922)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	970.700.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		23.140.000.000	6.356.271.778.533
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.417.252.327.427)	(1.309.472.573.504)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.394.112.327.427)	5.047.769.905.029
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(155.837.556.880)	1.342.546.002
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		623.235.019.009	2.387.919.600.559
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(736.993)	373.757
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		467.396.725.136	2.389.262.520.318



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện pháp luật ủy quyền  
Ngày 28 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2023**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh 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 kinh doanh như trên.

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

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.

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty có 31 công ty con trực tiếp và 2 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 56 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
<b>Công ty con gián tiếp:</b>				
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.850.000.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	600.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Xây dựng nhà để ở	99,89	271.000.000.000
4	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.906.570.000.000
5	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.625.000.000.000
6	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Uyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.135.920.780.000
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thạnh	Kinh doanh bất động sản	99,99	105.000.000.000
8	Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.321.000.000.000
9	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	470.000.000.000

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	245.000.000.000
12	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Kinh doanh bất động sản	99,98	3.019.786.860.000
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.239.000.000.000
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.315.144.468.745
16	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.516.000.000.000
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	725.000.000.000
18	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,98	510.000.000.000
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Kinh doanh bất động sản	99,99	300.000.000.000
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.577.426.000.000
21	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	Kinh doanh bất động sản	99,96	1.970.650.000.000
22	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	Kinh doanh bất động sản	99,96	750.000.000.000
23	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,97	1.002.500.000.000
24	Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM	Tư vấn đầu tư	99,90	1.370.000.000.000
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,90	125.000.000.000
26	Công ty TNHH The Forest City	Kinh doanh bất động sản	99,90	661.289.478.000
27	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000
28	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Kinh doanh bất động sản	99,69	4.780.302.300.000

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
29	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	Kinh doanh bất động sản	99,59	4.902.700.000.000
30	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Kinh doanh bất động sản	99,98	560.169.000.000
32	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.245.000.000.000
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15	340.000.000.000
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80	500.000.000.000
35	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Kinh doanh bất động sản	70,00	845.210.000.000
36	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,99	4.300.000.000.000
37	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Kinh doanh bất động sản	99,99	5.000.000.000
38	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỳ Hoàng Kim	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.844.000.000.000
39	Công ty Cổ phần Nova Holiday	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	20.000.000.000
40	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	420.000.000.000
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Kinh doanh bất động sản	99,99	880.000.000.000
42	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Kinh doanh bất động sản	99,99	500.000.000.000
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	800.000.000.000
44	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	70,00	2.162.154.260.000
45	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Hoạt động tư vấn quản lý	80,00	600.000.000.000

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
<b>Công ty con gián tiếp (tiếp theo):</b>				
46	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Kinh doanh bất động sản	99,98	3.586.000.000.000
47	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Kinh doanh bất động sản	99,41	3.370.000.000.000
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Xây dựng khu du lịch dã ngoại	99,99	2.530.000.000.000
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.860.000.000.000
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,83	580.000.000.000
51	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Kinh doanh bất động sản	99,99	730.000.000.000
52	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	297.000.000.000
53	Công ty Cổ phần Đức Tân	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	26.000.000.000
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,50	2.010.000.000
55	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.920.000.000.000
56	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99	965.677.000.000
<b>Công ty liên kết gián tiếp:</b>				
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	50,00	200.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	2.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	48,98	363.000.000.000
4	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	48,89	213.251.000.000
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	49,00	313.489.000.000

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty có 50 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 137 nhân viên).



## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho Công ty và các công ty con ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

### 2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

### 2.4 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.

### 2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ. Trong năm, Công ty không có các khoản nợ phải thu khó đòi.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.6 Hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

**2.7 Đầu tư****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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.

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

**(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 Đầu tư (tiếp theo)****2.8 Tài sản cố định***Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định 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 tài sản cố định.

*Khấu hao và hao mòn*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chủ yếu là chi phí triển khai phần mềm, chi phí thiết kế, thi công văn phòng và nhà mẫu. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.9 Thuê tài sản**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.10 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 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 riêng.

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

### 2.11 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 riêng và chủ yếu là chi phí bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh 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 Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

### 2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

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

### 2.13 Chi phí đi vay

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

### 2.14 Vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được phân loại là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính riêng được phân loại lại là vay ngắn hạn để có kế hoạch chi trả. Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo chính sách kế toán nêu tại thuyết minh 2.13.

### 2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ 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 kỳ báo cáo.

### 2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; 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 đi vay.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

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

### 2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ 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 của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng.

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.

### 2.18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

### 2.19 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. 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.

### 2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu 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, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập của Công ty tại thời điểm báo cáo.

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

### 2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

### 2.22 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

#### (b) Doanh thu dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; 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 từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

### 2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

### 2.24 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

### 2.25 Chi phí tài chính

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

### 2.26 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, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng.

### 2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác.

### 2.28 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính 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 và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập 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 thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

Tài sản thuế thu nhập 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Chia cổ tức**

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

**2.30 Các bên liên quan**

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

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

**2.31 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc 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 Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Tiền mặt	53.016.082	38.181.710
Tiền gửi ngân hàng	97.294.433.800	253.148.132.492
Các khoản tương đương tiền (*)	370.049.275.254	370.048.704.807
	<u>467.396.725.136</u>	<u>623.235.019.009</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 370.000 triệu đồng và không có tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án.



**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	31/03/2023			31/12/2022		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	-	-	54.596.090.321	-	54.596.090.321

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, không có đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được hưởng lãi suất từ 7,3%/năm đến 7,5%/năm và được dùng làm tài sản thế chấp là 54.596 triệu đồng).

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## (b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác

## (i) Đầu tư vào công ty con

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2023					31/12/2022				
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	20.115.509.210.000	(*)	-	100,00	100,00	20.115.509.210.000	(*)	-
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	7.550.594.000.000	(*)	-	99,99	99,99	7.550.594.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	98,09	98,09	5.470.700.000.000	(*)	-	98,09	98,09	5.470.700.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	3.527.393.300.000	(*)	-	100,00	100,00	3.527.393.300.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	3.739.989.500.000	(*)	-	99,99	100,00	3.739.989.500.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-
9	Công Ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yên	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	2.204.600.000.000	(*)	-	99,99	99,99	2.204.600.000.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-
11	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tương Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	1.925.665.604.000	(*)	-	99,99	100,00	1.925.665.604.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2023				31/12/2022					
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
14	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-	100,00	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,77	99,77	936.201.410.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	675.781.000.000	(*)	-	99,97	99,97	789.981.000.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	-	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	99,90	366.707.530.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova SageI	Kinh doanh bất động sản	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	-	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	-
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	211.998.000.000	(*)	-	98,60	98,60	211.998.000.000	(*)	-

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác (tiếp theo)***(i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)*

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2023				31/12/2022						
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND	
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-	
26	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	138.986.100.000	(*)	-	99,99	99,99	138.986.100.000	(*)	-	
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99.995.000.000	(*)	-	100,00	100,00	99.995.000.000	(*)	-	
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51.000.000.000	(*)	-	51,00	51,00	51.000.000.000	(*)	-	
29	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-	
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	10.000.000.000	(*)	-	100,00	100,00	10.000.000.000	(*)	-	
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	Kinh doanh bất động sản	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-	
			<b>75.703.339.582.977</b>			<b>-</b>			<b>75.817.539.582.977</b>			<b>-</b>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác (tiếp theo)***(ii) Đầu tư vào công ty liên kết*

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2023				31/12/2022			
			Quyền sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Quyền sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	VND	VND	VND	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
				<u>75.392.060.000</u>		<u>-</u>		<u>75.392.060.000</u>		<u>-</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

*(iii) Đầu tư vào đơn vị khác*

	31/03/2023			31/12/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	24.900.000.000	(*)	-	24.900.000.000	(*)	-
	<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>	<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bên thứ ba	122.767.898.085	134.619.739.718
Công Ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc An Phú An	52.536.324.000	65.840.000.000
Chi Nhánh Cần Thơ - Công Ty TNHH Đầu Tư 0709	31.308.192.515	43.375.576.260
Khác	38.923.381.570	25.404.163.458
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	24.422.370.000	24.422.370.000
	<b>147.190.268.085</b>	<b>159.042.109.718</b>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.182.845.867	323.182.845.867
Khác	16.479.524.811	23.924.868.466
	<b>339.662.370.678</b>	<b>347.107.714.333</b>

## 7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

## (a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2023		31/12/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Đặt cọc mua cổ phần, ứng vốn	3.817.404.295.518	-	3.817.404.295.518	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	192.451.397.000	-	192.451.397.000	-
- Lãi dự thu	276.839.548.123	-	63.719.547.246	-
- Đặt cọc, ký quỹ	25.235.208.234	-	25.235.208.234	-
- Tạm ứng	1.812.353.025	-	2.741.984.144	-
- Khác	97.372.402.999	-	96.215.108.790	-
	<b>4.411.115.204.899</b>	-	<b>4.197.767.540.932</b>	-

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

	31/03/2023		31/12/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3.992.768.644.320	-	3.953.273.363.914	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	418.346.560.579	-	244.494.177.018	-
	<b>4.411.115.204.899</b>	-	<b>4.197.767.540.932</b>	-

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****(b) Phải thu dài hạn khác**

	31/03/2023		31/12/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu từ hợp tác đầu tư	9.429.300.000.000	-	9.429.300.000.000	-
- Phải thu khác	18.495.985.784	-	18.705.657.784	-
	<b>9.447.795.985.784</b>	<b>-</b>	<b>9.448.005.657.784</b>	<b>-</b>

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

	31/03/2023		31/12/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3.824.195.985.784	-	3.824.405.657.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	5.623.600.000.000	-	5.623.600.000.000	-
	<b>9.447.795.985.784</b>	<b>-</b>	<b>9.448.005.657.784</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**8 NỢ XẤU**

Công ty không có khoản nợ xấu nào tại ngày báo cáo tài chính riêng.

**9 HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.219.052.253.565	2.218.973.778.565
Hàng hóa bất động sản	104.743.200.000	104.743.200.000
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	13.206.372.783	13.206.372.783
Hàng hóa khác	5.332.783.589	5.332.783.589
	<b>2.342.334.609.937</b>	<b>2.342.256.134.937</b>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu vực này là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng tại Ngân hàng của một công ty con của Công ty

(ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh 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 3 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	20.296.923.755	20.296.923.755
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	4.006.190.365	4.714.099.043
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.629.298.527	12.512.247.937
	<b>29.932.412.647</b>	<b>37.523.270.735</b>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí cải tạo văn phòng, bất động sản cho thuê	117.497.788	450.488.285
Công cụ, dụng cụ	576.887.015	1.157.240.898
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.210.530.627	1.366.958.294
	<b>2.484.836.336</b>	<b>3.554.608.383</b>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày/năm tài chính	
	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu kỳ	3.554.608.383	21.195.779.187
Tăng trong kỳ	-	353.643.961
Phân bổ trong kỳ	(1.069.772.047)	(17.994.814.765)
Số dư cuối kỳ	<b>2.484.836.336</b>	<b>3.554.608.383</b>



## 11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

## (a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	517.090.349.225	18.832.891.670	23.304.882.709	52.147.237.769	99.000.000	611.474.361.373
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.850.784.000)	-	-	(2.850.784.000)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	517.090.349.225	18.832.891.670	20.454.098.709	52.147.237.769	99.000.000	608.623.577.373
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(57.747.449.944)	(8.424.095.603)	(20.222.705.241)	(45.751.692.194)	(99.000.000)	(132.244.942.982)
Khấu hao trong kỳ	(2.755.143.459)	(263.315.882)	(64.101.999)	(1.413.613.031)	-	(4.496.174.371)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	531.521.874	-	-	531.521.874
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	(60.502.593.403)	(8.687.411.485)	(19.755.285.366)	(47.165.305.225)	(99.000.000)	(136.209.595.479)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	459.342.899.281	10.408.796.067	3.082.177.468	6.395.545.575	-	479.229.418.391
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	456.587.755.822	10.145.480.185	698.813.343	4.981.932.544	-	472.413.981.894

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 có giá trị là 61.860 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 68.206 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 Công ty có thể chấp Nhà cửa, vật kiến trúc cho các khoản vay của Công ty với tổng nguyên giá 479.497 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 430.468 triệu đồng)

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và 31 tháng 3 năm 2023	57.754.517.947	108.189.405.675	165.943.923.622
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(82.890.982.906)	(82.890.982.906)
Khấu hao trong kỳ	-	(4.285.723.586)	(4.285.723.586)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	-	(87.176.706.492)	(87.176.706.492)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	25.298.422.769	83.052.940.716
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	57.754.517.947	21.012.699.183	78.767.217.130

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022 có giá trị là 19.776 triệu đồng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có thể chấp các Quyền sử dụng đất cho các khoản vay của Công ty với nguyên giá 56.360 triệu đồng.

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	75.092.806.363	312.374.527.525	387.467.333.888
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	75.092.806.363	312.374.527.525	387.467.333.888
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(47.182.675.352)	(47.182.675.352)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.523.202.046)	(1.523.202.046)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	-	(48.705.877.398)	(48.705.877.398)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	75.092.806.363	265.191.852.173	340.284.658.536
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	75.092.806.363	263.668.650.127	338.761.456.490

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có thể chấp BĐS đầu tư cho khoản vay của Công ty với nguyên giá 54.397 triệu đồng.

**13 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỒI DANG DÀI HẠN**

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

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Phần mềm	10.035.661.750	10.035.661.750
Phí sửa chữa văn phòng	6.378.725.523	6.378.725.523
Khác	248.538.269	245.200.000
	<b>16.662.925.542</b>	<b>16.659.587.273</b>

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

	Kỳ kế toán/năm tài chính kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu kỳ	16.659.587.273	25.157.498.695
Mua sắm	3.338.269	24.689.084.371
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(21.486.995.160)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(447.000.000)
Giảm khác	-	(11.253.000.633)
	<b>16.662.925.542</b>	<b>16.659.587.273</b>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bên thứ ba (*)	286.846.339.130	228.412.202.057
	<b>286.846.339.130</b>	<b>228.412.202.057</b>

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

Đối tượng	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Credit Suisse AG, Singapore Branch	151.278.750.000	151.278.750.000

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

**16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

## 17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tình hình biến động trong kỳ của thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp ngân sách Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1/1/2023 VND	Phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/03/2023 VND
<b>(a) Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	8.522.105.903	(8.522.105.903)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.936.986.578	3.544.339.881	-	(4.977.122.716)	1.504.203.743
Thuế khác	24.658.114.711	22.544.616.919	-	(24.680.071.948)	22.522.659.682
	<u>27.595.101.289</u>	<u>34.611.062.703</u>	<u>(8.522.105.903)</u>	<u>(29.657.194.664)</u>	<u>24.026.863.425</u>
<b>(b) Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(2.237.545.169)	(11.201.507.738)	8.522.105.903	-	(4.916.947.004)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	-	-	(3.398.844.983)
Thuế TNDN theo KQHĐKD nộp thừa	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
	<u>(5.902.794.506)</u>	<u>(11.201.507.738)</u>	<u>8.522.105.903</u>	<u>-</u>	<u>(8.582.196.341)</u>

## 18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí lãi vay	1.689.451.973.621	1.529.387.841.997
Chi phí xây dựng	128.675.015.687	128.690.568.417
Khác	16.884.850.187	174.981.119.979
	<u>1.835.011.839.495</u>	<u>1.833.059.530.393</u>

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bên thứ ba	1.835.011.839.495	1.833.059.530.393
	<u>1.835.011.839.495</u>	<u>1.833.059.530.393</u>

## 19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

## (a) Ngắn hạn:

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	1.029.078.927	1.372.105.240
Dịch vụ tư vấn phát triển dự án	15.722.727.276	-
	<u>16.751.806.203</u>	<u>1.372.105.240</u>

## (b) Dài hạn:

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	58.886.183.212	58.886.183.212
	<u>58.886.183.212</u>	<u>58.886.183.212</u>

## 20 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	388.820.357.740	388.820.357.740
Nhận ký quỹ, đặt cọc (i)	1.085.000.000	1.085.000.000
Quỹ bảo tri phải trả (ii)	157.501.973	157.501.973
Phải trả, phải nộp khác	701.769.820.432	1.008.301.325.813
	<u>1.091.832.680.145</u>	<u>1.398.364.185.526</u>

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

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

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bên thứ ba	405.818.274.412	402.959.779.793
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)):	686.014.405.733	995.404.405.733
	<u>1.091.832.680.145</u>	<u>1.398.364.185.526</u>

## (b) Phải trả dài hạn khác

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (*)	23.814.631.413.971	21.517.181.413.971
Khác	96.565.500	96.565.500
	<u>23.814.727.979.471</u>	<u>21.517.277.979.471</u>

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bên thứ ba	20.881.727.979.471	18.584.277.979.471
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	2.933.000.000.000	2.933.000.000.000
	<u>23.814.727.979.471</u>	<u>21.517.277.979.471</u>

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

## 21 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1/1/2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/3/2023 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	895.026.818.318	-	(49.100.439.220)	(1.285.714.280)	385.060.000.000	1.229.700.664.818
- Vay bên thứ ba (**)	2.481.195.535.830	23.140.000.000	(94.400.000.000)	(9.930.877.100)	206.925.600.000	2.606.930.258.730
- Trái phiếu (***)	14.513.023.400.000	-	(55.707.685.849)	-	500.000.000.000	14.957.315.714.151
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(62.369.400.538)	-	39.023.881.435	-	(8.776.023.722)	(32.121.542.825)
	<b>17.826.876.353.610</b>	<b>23.140.000.000</b>	<b>(160.184.243.634)</b>	<b>(11.216.591.380)</b>	<b>1.083.209.576.278</b>	<b>18.761.825.094.874</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	4.722.500.004.746	-	(1.189.700.000.000)	(4.800.000.020)	(385.060.000.000)	3.142.940.004.726
- Vay bên thứ ba (**)	5.086.317.364.170	-	-	(20.562.122.900)	(206.925.600.000)	4.858.829.641.270
- Trái phiếu (***)	15.109.778.000.000	-	(27.824.202.358)	(29.860.000.000)	(500.000.000.000)	14.552.093.797.642
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(427.564.626.026)	-	29.184.646.384	-	8.776.023.722	(389.603.955.920)
	<b>24.491.030.742.890</b>	<b>-</b>	<b>(1.188.339.555.974)</b>	<b>(55.222.122.920)</b>	<b>(1.083.209.576.278)</b>	<b>22.164.259.487.718</b>

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	200.080.000.000	200.080.000.000
The HongKong And Shanghai Banking Corporation Limited - Singapore Branch (iii)	189.040.000.000	189.840.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	88.106.380.454	137.206.819.674
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)	67.514.284.364	67.799.998.644
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội Sở (v)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (vii)	23.630.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	23.630.000.000	-
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) (viii)	337.600.000.000	-
	<b>1.229.700.664.818</b>	<b>895.026.818.318</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Bắc Sài Gòn (vi)	935.300.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Bắc Sài Gòn	-	625.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	448.970.000.000	474.600.000.000
Maybank International Labuan Branch (vii)	448.970.000.000	474.600.000.000
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) (viii)	-	337.600.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)	236.300.004.726	237.300.004.746
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	23.000.000.000	23.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (v)	400.000.000	400.000.000
	<b>3.142.940.004.726</b>	<b>4.722.500.004.746</b>



## 21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(i) 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 được điều chỉnh định kỳ ba (03) 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 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm 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 riêng, Công ty 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 Công ty đang đầu tư và phát triển.

(ii) 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 tài sản của Công ty và các công ty con của Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty 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 Công ty đang đầu tư và phát triển.

(iii) Đây là Khoản vay theo HẾTĐ 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 riêng, Công ty 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.

(iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTĐ 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 3 năm 2023, Công ty có dư nợ là 88.106.380.454 đồng với 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.

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

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

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

(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 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 công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

## 21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (20 triệu đô la Mỹ). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo 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 3 năm 2023, dư nợ của khoản vay là 968.200.000.000 đồng.

(viii) 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.

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	1.121.568.908.730	1.221.235.285.830
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	907.273.850.000	769.445.250.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	194.947.500.000	130.515.000.000
Khác (iv)	383.140.000.000	360.000.000.000
	<b>2.606.930.258.730</b>	<b>2.481.195.535.830</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	1.425.716.050.000	1.573.417.650.000
Stark1st Co. Ltd (v)	1.181.500.000.000	1.186.500.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.104.702.500.000	1.174.635.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	1.146.911.091.270	1.151.764.714.170
	<b>4.858.829.641.270</b>	<b>5.086.317.364.170</b>

(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.

(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. 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 3 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 110.000.000 đô la Mỹ. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 98.730.000 đô la Mỹ.

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo 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. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 55.000.000 đô la Mỹ và Công ty đã khắc phục sự kiện vi phạm liên quan đến khoản vay này.

(iv) Đây là khoản vay từ cá nhân có thời hạn từ 5 đến 12 tháng, đáo hạn vào năm 2023, chịu lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(v) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay 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.

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
<b>Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (iii)	946.780.821.918	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (iv)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (v)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (vi)	864.003.400.000	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vii)	650.000.000.000	650.000.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (viii)	625.700.000.000	625.700.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ix)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (x)	255.931.492.233	258.420.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xi)	220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xii)	157.300.000.000	157.300.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xvii)	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xiii)	137.600.000.000	137.600.000.000
	<b>14.957.315.714.151</b>	<b>14.513.023.400.000</b>

## 21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

## (b) Phát hành trái phiếu dài hạn

## Loại phát hành theo mệnh giá

Credit Suisse AG, Singapor Branch (xiv)	7.055.918.000.000	7.085.778.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xv)	4.620.000.000.000	4.620.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xvi)	1.497.175.797.642	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xv)	1.154.000.000.000	1.154.000.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xvii)	-	500.000.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xviii)	225.000.000.000	250.000.000.000
	<b>14.552.093.797.642</b>	<b>15.109.778.000.000</b>

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, 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.

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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 riêng, Công ty đang thảo luận để bổ sung tài sản đảm bảo và thay đổi kỳ hạn của trái phiếu này.

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 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 riêng, Công ty 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.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 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 riêng, Công ty 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.

(v) 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 riêng, Công ty 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.

**21 CÁC KHOẢN VAY (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 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 riêng, Công ty 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 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 3 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 650.000.000.000 đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty 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.

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam 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 quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình thương lượng để thay đổi kỳ hạn trái phiếu đồng thời đề xuất hoán đổi bằng các sản phẩm bất động sản do công ty con của Công ty đang đầu tư và phát triển.

(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 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 riêng, Công ty 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.

(x) 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 3 năm 2023 là 430.700.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, dư nợ gốc trái phiếu còn lại là 255.931.492.233 đồng. Công ty 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 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 riêng, Trái Phiếu đã đáo hạn và hiện Công ty 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.

(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 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 riêng, Công ty 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.

(xiii) 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 3 năm 2023 là 137.600.000.000 đồng. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty 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

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xiv) 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 16 tháng 07 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần 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.

(xv) 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 riêng, theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 13/2023-NQ.HDQT-NVLC, 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.

(xvi) 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 riêng, các trái phiếu này được gia hạn đến ngày 15 tháng 3 năm 2026. Công ty sẽ trả định kỳ 20% tiền lãi đến hạn và số tiền lãi còn lại sẽ được trả cùng gốc vào cuối kỳ thanh toán.

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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 riêng, 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.

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Gói Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng

**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư khoản dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

## 23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

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

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572
Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:		
	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu kỳ	975.873.572	975.873.572
Số dư cuối kỳ	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 20%).

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2018	Đã kiểm tra	1.189.332.502.205	(1.189.332.502.205)	-
2019	Đã kiểm tra	853.144.722.133	(322.933.056.509)	530.211.665.624
2021	Chưa quyết toán	657.937.373.460	-	657.937.373.460
2022	Chưa quyết toán	205.582.105	-	205.582.105

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	31/03/2023		31/12/2022	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phần đã phát hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.930.421.319	-	1.930.421.319
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	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	<u>1.950.104.538</u>	-	<u>1.950.104.538</u>
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>1.950.104.538</u>	-	<u>1.950.104.538</u>

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



## 25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu			Tổng cộng VND
	Cổ phần thường VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	19.304.213.190.000	5.023.225.314.626	2.571.151.059.258	26.898.589.563.884
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho nhân viên	193.042.000.000	(50.000.000)	-	192.992.000.000
Lỗ thuần trong năm	-	-	(613.586.420.558)	(613.586.420.558)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 1 ngày 23 tháng 5 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 2 ngày 30 tháng 6 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 3 ngày 22 tháng 11 năm 2022	2.707.290.000	20.304.710.000	-	23.012.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 20212	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	26.510.211.943.326
Lỗ thuần trong năm	-	-	(833.346.706.498)	(833.346.706.498)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.124.217.932.202	25.676.865.236.828

## 26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

## (a) Ngoại tệ các loại

	31/03/2023	31/12/2022
Đô la Mỹ	6.145,09	6.148,39

## (b) Tài sản thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 15.473 triệu đồng và 17.916 triệu đồng tương ứng cho kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh 39).

## 27 DOANH THU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	60.865.095.257	254.685.377.334
Doanh thu cho thuê tài sản	1.870.437.406	1.856.988.778
	<b>62.735.532.663</b>	<b>256.542.366.112</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán trả lại	-	-

**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	60.865.095.257	254.685.377.334
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	1.870.437.406	1.856.988.778
	<b>62.735.532.663</b>	<b>256.542.366.112</b>

## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	40.569.458.327	173.168.153.039
Giá vốn cho thuê tài sản	1.523.202.046	1.523.202.046
	<b>42.092.660.373</b>	<b>174.691.355.085</b>

## 29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.093.318.069	4.808.539.373
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	74.241.012.929	3.047.460.375
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	290.415.846.575	284.461.490.410
Lãi từ chuyển nhượng vốn	-	885.820.000.000
	<b>368.750.177.573</b>	<b>1.178.137.490.158</b>

## 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.100.846.456.244	823.520.082.713
Chi phí liên quan đến các khoản vay	51.676.488.608	85.738.530.812
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.521.240.114	30.288.166.647
Chi phí phát hành trái phiếu	68.208.527.819	95.630.106.240
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	7.315.890.411
	<b>1.222.252.712.785</b>	<b>1.042.492.776.823</b>

## 31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	87.699.496	100.968.140
Chi phí khấu hao TSCĐ	166.554.612	167.150.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.918.519	443.787.171
Chi phí bằng tiền khác	127.528.391	880.675.466
	<b>386.701.018</b>	<b>1.592.581.492</b>

## 32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	260.225.756	1.120.981.762
Chi phí đồ dùng văn phòng	13.023.071	130.981.063
Chi phí khấu hao tài sản cố định	135.626.569	238.399.611
Chi phí dịch vụ mua ngoài	566.147.840	1.971.626.286
Chi phí bằng tiền khác	277.022.358	698.469.761
	<b>1.252.045.594</b>	<b>4.160.458.483</b>

## 33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Thu nhập khác		
Các khoản tiền phạt	25.285.921	26.747.599
Lãi từ bán, thanh lý TSCĐ	969.828.783	-
Khác	156.588.332	22.013.547
	<b>1.151.703.036</b>	<b>48.761.146</b>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	-	92.520.841
	-	92.520.841
Lỗ khác	<b>1.151.703.036</b>	<b>(43.759.695)</b>

## 34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(833.346.706.498)	211.698.924.692
Thuế tính ở thuế suất 20%	(166.669.341.300)	42.339.784.938
Điều chỉnh:		
Hoàn nhập chi phí	(1.441.449.895)	-
Chi phí không được khấu trừ	203.011.141.666	453.063.245
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(34.900.350.471)	-
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	(42.792.848.183)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	-	-

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho 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.

## 35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Chi phí nhân công	12.445.324.317	113.491.695.652
Chi phí khấu hao TSCĐ	10.305.087.639	12.255.296.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.291.796.243	47.594.161.547
Các chi phí khác bằng tiền	1.689.198.786	7.103.241.836
	<b>43.731.406.985</b>	<b>180.444.395.060</b>

## 36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

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

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

## Cho kỳ tài chính kết thúc 31.3.2023

	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	60.865.095.257	1.870.437.406	62.735.532.663
Giá vốn	(40.657.157.823)	(1.523.202.046)	(42.180.359.869)
Lợi nhuận gộp	20.207.937.434	347.235.360	20.555.172.794

## Cho kỳ kế toán kết thúc 31.3.2022

	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	254.685.377.334	1.856.988.778	256.542.366.112
Giá vốn	(173.168.153.039)	(1.523.202.046)	(174.691.355.085)
Lợi nhuận gộp	81.517.224.295	333.786.732	81.851.011.027

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Vay theo kế ước thông thường	23.140.000.000	2.082.866.603.424
Phát hành trái phiếu thường	-	4.273.405.175.109
	<b>23.140.000.000</b>	<b>6.356.271.778.533</b>

(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.333.720.439.220	504.752.573.504
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	83.531.888.207	804.720.000.000
	<b>1.417.252.327.427</b>	<b>1.309.472.573.504</b>

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát
Công ty con	Công ty TNHH The Forest City
Công ty con	Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt
Công ty con	Công ty TNHH Thành phố Aqua
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức
Công ty con	Công Ty CP Hoàn Vũ
Công ty con	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long
Công ty con	Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp
Công ty con	Công Ty TNHH Du Lịch Bình An
Công ty con	Công ty TNHH Nova Property Management
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 Bền Thành
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

i) *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2.252.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2.252.000.000	-
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	2.252.000.000	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	2.252.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2.252.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2.252.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2.252.000.000	-
Công Ty CP Hoàn Vũ	4.300.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2.252.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	2.252.000.000	-
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn The Forest City	2.252.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	2.252.000.000	-
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	2.252.000.000	-
Công Ty TNHH Du Lịch Bình An	1.200.000.000	-
	<b>32.524.000.000</b>	-

ii) *Tiền thu từ cung cấp dịch vụ*

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2.477.200.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2.477.200.000	-
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	2.477.200.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2.477.200.000	-
Công Ty CP Hoàn Vũ	4.730.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	826.700.000	-
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn The Forest City	2.477.200.000	-
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	2.477.200.000	-
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	2.477.200.000	-
Công Ty TNHH Du Lịch Bình An	1.320.000.000	-
	<b>24.217.100.000</b>	-

- 38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)  
 (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)  
 iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

Họ và tên	Chức danh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2023	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	200.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập	-	150.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	-	150.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng giám đốc	591.360.000	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	146.298.435	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	228.556.800	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	486.400.000	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	265.716.000	-
		Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2022	
Họ và tên	Chức danh	Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	409.090.909	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng giám đốc	864.380.826	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	272.727.273	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	437.099.901	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	592.718.281	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	611.272.727	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	227.487.273	-



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

Mẫu số B 09a – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)  
(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	24.422.370.000
	<u>24.422.370.000</u>	<u>24.422.370.000</u>
<b>ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</b>		
	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	53.872.482.000	53.872.482.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà 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 TNHH Delta - Valley Bình Thuận	3.226.831.752	3.226.831.752
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	138.578.915.000	138.578.915.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	173.852.383.561	-
	<u>418.346.560.579</u>	<u>244.494.177.018</u>
<b>iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))</b>		
	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	5.423.600.000.000	5.423.600.000.000
	<u>5.623.600.000.000</u>	<u>5.623.600.000.000</u>
<b>iv) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 19(a))</b>		
	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Nova Property Management	1.029.078.927	1.372.105.240
	<u>1.029.078.927</u>	<u>1.372.105.240</u>
<b>v) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 19(b))</b>		
	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Nova Property Management	58.886.183.212	58.886.183.212
	<u>58.886.183.212</u>	<u>58.886.183.212</u>

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

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

vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))

	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần NovaGroup	686.014.405.733	995.404.405.733

vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))

	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	178.000.000.000
	<b>2.933.000.000.000</b>	<b>2.933.000.000.000</b>

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	9.772.329.600	9.772.329.600
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	5.700.525.600	8.143.608.000
	<b>15.472.855.200</b>	<b>17.915.937.600</b>

40 CAM KẾT VỐN

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

	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	131.707.149.015	131.707.149.015

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 28 tháng 4 năm 2023.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện pháp luật ủy quyền  
Ngày 28 tháng 4 năm 2023