

Số: 103/2024-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên  
LNST báo cáo tài chính riêng so với  
cùng kỳ năm trước

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

**Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Novaland” hoặc “Tập đoàn”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

DVT: VNĐ

| STT | Chỉ tiêu                | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 | Chênh lệch          | % tăng/ (giảm) |
|-----|-------------------------|--|--|---------------------|----------------|
| 1   | Lợi nhuận sau thuế TNDN | (3.869.270.734.772)                    | (613.586.420.558)                      | (3.255.684.314.214) | 530,60%        |

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 giảm so với cùng kỳ năm 2022 là do ảnh hưởng của các yếu tố sau:

| Hạng mục  | Giá trị (đồng)            | % tăng/ (giảm) | Giải thích |
|---|---------------------------|----------------|------------|
| <b>Tổng chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 so với năm 2022</b> | <b>-3.255.684.314.214</b> |                |            |
| <i>Trong đó:</i>  |                           |                |            |
| 1. Chênh lệch giảm doanh thu tài chính:                                 | -3.635.451.207.118        | -75%           |            |
| - Chênh lệch giảm cổ tức nhận được                                      | -1.895.533.218.000        |                | (i)        |
| - Chênh lệch giảm doanh thu chuyển nhượng vốn                           | -1.675.962.000.000        |                | (ii)       |
| - Chênh lệch doanh thu tài chính khác                                   | -63.955.989.118           |                |            |
| 2. Chênh lệch khác  | 379.766.892.904           |                |            |

Trong đó:

- (i) Trong năm 2022, các công ty thành viên thực hiện việc chia cổ tức về cho Tập đoàn là 1.895.533.218.000 đồng. Trong năm 2023, các công ty thành viên cần ưu tiên nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh, triển khai dự án nên tạm thời chưa thực hiện phân phối lợi nhuận về công ty mẹ.
- (ii) Năm 2022, Novaland có phát sinh các giao dịch chuyển nhượng vốn tại Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Khánh An, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn và Công ty TNHH đầu tư Địa ốc Thành Nhơn. Năm 2023, Tập đoàn không phát sinh giao dịch chuyển nhượng vốn. Tất cả các giao dịch này đều được thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định hiện hành.

Bằng công văn này Novaland kính giải trình lên HOSE và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NG TECK YOW**