

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Thuyết minh các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con được trình bày như sau:

| STT | Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con           | 31/12/2024       |                    |                   |                | 01/01/2024       |                    |                   |                |
|-----|--------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------|
|     |                                                  | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc            | Dự phòng          | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc            | Dự phòng          | Giá trị hợp lý |
| 1   | Công ty Cổ Phần Nova Hospitality                 | 99,99%           | 20.115.509.210.000 | -                 | (*)            | 99,99%           | 20.115.509.210.000 | -                 | (*)            |
| 2   | Công ty TNHH No Va Thảo Điền                     | 99,99%           | 7.821.622.500.000  | -                 | (*)            | 99,99%           | 7.821.622.500.000  | -                 | (*)            |
| 3   | Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình                | 67,15%           | 5.070.926.000.000  | -                 | (*)            | 99,99%           | 7.550.594.000.000  | -                 | (*)            |
| 4   | Công ty TNHH Bất động sản Khai Hưng              | 97,76%           | 6.920.965.000.000  | -                 | (*)            | 97,76%           | 6.920.965.000.000  | -                 | (*)            |
| 5   | Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va              | 98,09%           | 5.470.700.000.000  | -                 | (*)            | 98,09%           | 5.470.700.000.000  | -                 | (*)            |
| 6   | Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal     | 99,99%           | 3.527.393.300.000  | -                 | (*)            | 99,99%           | 3.527.393.300.000  | -                 | (*)            |
| 7   | Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                | 99,99%           | 3.739.989.500.000  | -                 | (*)            | 99,99%           | 3.739.989.500.000  | -                 | (*)            |
| 8   | Công ty Cổ phần The Prince Residence             | 99,96%           | 3.140.639.200.000  | -                 | (*)            | 99,96%           | 3.140.639.200.000  | -                 | (*)            |
| 9   | Công Ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến     | 99,99%           | 709.999.000.000    | (26.663.963.273)  | (*)            | 99,99%           | 2.204.600.000.000  | -                 | (*)            |
| 10  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity           | 99,98%           | 2.629.500.000.000  | -                 | (*)            | 99,98%           | 2.629.500.000.000  | -                 | (*)            |
| 11  | Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley          | 72,62%           | 2.000.000.000.000  | -                 | (*)            | 72,62%           | 2.000.000.000.000  | -                 | (*)            |
| 12  | Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Trường Minh  | 99,99%           | 1.925.665.604.000  | -                 | (*)            | 99,99%           | 1.925.665.604.000  | -                 | (*)            |
| 13  | Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp               | 99,77%           | 1.910.786.560.000  | -                 | (*)            | 99,77%           | 1.910.786.560.000  | -                 | (*)            |
| 14  | Công ty TNHH ĐT&PT BĐS An Phát                   | 99,99%           | 1.632.498.000.000  | -                 | (*)            | 99,99%           | 1.632.498.000.000  | -                 | (*)            |
| 15  | Công ty TNHH Nova Rivergate                      | 99,77%           | 909.320.762.158    | -                 | (*)            | 99,77%           | 936.201.410.000    | -                 | (*)            |
| 16  | Công ty TNHH ĐT và PT BĐS Nova Phúc Nguyên       | 99,97%           | 789.981.000.000    | -                 | (*)            | 99,97%           | 789.981.000.000    | -                 | (*)            |
| 17  | Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)           | 42,42%           | 732.869.100.000    | (69.464.060.382)  | (*)            | 42,42%           | 732.869.100.000    | (171.725.592.301) | (*)            |
| 18  | Công ty TNHH Nova Sasco                          | 99,99%           | 528.310.550.000    | -                 | (*)            | 99,99%           | 528.310.550.000    | -                 | (*)            |
| 19  | Công ty TNHH Nova Nam Á                          | 92,70%           | 374.918.018.977    | -                 | (*)            | 92,70%           | 374.918.018.977    | -                 | (*)            |
| 20  | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence          | 99,90%           | 97.788.674.667     | -                 | (*)            | 99,90%           | 366.707.530.000    | -                 | (*)            |
| 21  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy | 51,00%           | 290.190.000.000    | -                 | (*)            | 51,00%           | 290.190.000.000    | -                 | (*)            |
| 22  | Công ty TNHH Nova Sagel                          | 73,00%           | 267.910.000.000    | -                 | (*)            | 73,00%           | 267.910.000.000    | -                 | (*)            |
| 23  | Công ty TNHH Nova An Phú                         | 92,27%           | 234.500.000.000    | (234.500.000.000) | (*)            | 92,27%           | 234.500.000.000    | (165.207.034.533) | (*)            |
| 24  | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega                    | 98,60%           | 211.998.000.000    | (22.882.399.356)  | (*)            | 98,60%           | 211.998.000.000    | -                 | (*)            |
| 25  | Công ty Cổ phần Nova Festival                    | 94,02%           | 173.000.000.000    | -                 | (*)            | 94,02%           | 173.000.000.000    | -                 | (*)            |
| 26  | Công ty TNHH Nova Property Management            | 99,99%           | 138.986.100.000    | (77.192.237.371)  | (*)            | 99,99%           | 138.986.100.000    | -                 | (*)            |
| 27  | Công ty TNHH Nova Lucky Palace                   | 99,99%           | 99.995.000.000     | -                 | (*)            | 99,99%           | 99.995.000.000     | -                 | (*)            |
| 28  | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tầm      | 51,00%           | 51.000.000.000     | (83.147.551)      | (*)            | 51,00%           | 51.000.000.000     | -                 | (*)            |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

| STT  | Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con           | 31/12/2024       |                    |                   |                | 01/01/2024       |                    |                   |                |
|------|--------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------|
|      |                                                  | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc            | Dự phòng          | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc            | Dự phòng          | Giá trị hợp lý |
| 29   | Công ty TNHH MTV Novaland Agent                  | 100,00%          | 20.000.000.000     | -                 | (*)            | 100,00%          | 20.000.000.000     | -                 | (*)            |
| 30   | Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Nguyên Xanh          | 99,99%           | 10.000.000.000     | (297.540.084)     | (*)            | 99,99%           | 10.000.000.000     | -                 | (*)            |
| 31   | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (**) | 0,01%            | 510.000.000        | -                 | (*)            | 0,01%            | 510.000.000        | -                 | (*)            |
| Cộng |                                                  |                  | 71.547.471.079.802 | (431.033.348.017) |                |                  | 75.817.539.582.977 | (336.932.626.834) |                |

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong năm

1. Công ty Cổ Phần Nova Hospitality được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 20.114,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn 100% theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Nova Hồ Tràm, Novaworld Phan Thiết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
2. Công ty TNHH Nova Thảo Điền được thành lập vào năm 2008. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.822,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án The Grand Manhattan, Sunrise City view. Tại thời điểm cuối năm, các dự án này chưa ghi nhận doanh thu.
3. Công ty TNHH Địa ốc NoVa Mỹ Đình được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.551,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức. Trong năm, Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính, liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng phần vốn góp (tỷ lệ 32,84%) cho bên thứ ba.
4. Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.079,5 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Lakeview, Water Bay. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova được thành lập vào năm 2004. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 5.577,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Sunrise City, Golf Park, Aqua City Phoenix Island. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế hợp nhất cuối năm của Công ty con có lãi.
6. Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 5.527,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Saigon Royal Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
7. Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 3.740 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án Sunrise Riverside, Aqua City Phoenix Phase 3. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
8. Công ty Cổ phần The Prince Residence được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.991,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án The Prince Residence, Aqua City. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
9. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến thành lập 2019. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 710,1 tỷ đồng (ngày đầu năm là 2.204,8 tỷ đồng), trong năm công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty con đang thực hiện dự án The Sun Avenue. Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2 Các khoản đầu tư tài chính****Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong năm**

10. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.630 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Novaworld Hồ Tràm phân khu Morito, Happy Beach. Hiện hai phân khu này đang trong giai đoạn triển khai, chưa ghi nhận doanh thu.
11. Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.754 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án khu đô thị Aqua Waterfront City. Dự án hiện đang trong giai đoạn triển khai, chưa ghi nhận doanh thu.
12. Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.899,7 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Aqua Marina. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
13. Công ty TNHH Bất động sản Bách hợp được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.915,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện dự án Victoria Village. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
14. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát được thành lập vào năm 2020. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.632 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con hiện đang tham gia hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án Cồn Ấu (Cần Thơ). Tại thời điểm cuối năm, dự án này chưa ghi nhận doanh thu.
15. Công ty TNHH Nova Rivergate được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 778,06 tỷ đồng (ngày đầu năm 801,06 tỷ đồng) trong năm công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Rivergate Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
16. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 790,2 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Tresor Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
17. Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn được thành lập vào năm 2005. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.486,3 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.
18. Công ty TNHH Nova Sasco được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 430 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Botanica Premier, dự án chưa ghi nhận doanh thu.
19. Công ty TNHH Nova Nam Á được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 292 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Orchard Parkview. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty con có lãi.
20. Công ty Cổ phần Nova Princess Residence được thành lập vào năm 2014. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ đồng (ngày đầu năm 300 tỷ), trong năm công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty con đang thực hiện dự án Kingston Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
21. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 569 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Dự án Công ty con đang giai đoạn đầu tư chưa ghi nhận doanh thu.
22. Công ty TNHH Nova Sagel được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 367 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Golden Mansion. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2 Các khoản đầu tư tài chính****Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong năm**

23. Công ty TNHH Nova An Phú được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 254,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Palace Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

24. Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega được thành lập vào năm 2013. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 215 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án 52 Thành Thái. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.

25. Công ty Cổ phần Nova Festival được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 184 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Garden Gate. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.

26. Công ty Cổ phần Nova Property Management được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 139 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.

27. Công ty TNHH Nova Lucky Palace được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 100 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Lucky Palace. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.

28. Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm được thành lập vào năm 2022. Vốn chủ sở hữu ngày cuối năm là 100 tỷ đồng, trong năm công ty con đã có nghị quyết giảm vốn điều lệ, công ty đang hoàn tất hồ sơ giảm vốn. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty con đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

29. Công ty TNHH MTV Novaland Agent được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 20 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.

30. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cgo Nguyễn Xanh được thành lập vào năm 2021. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 10 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

31. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 9.097,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện các dự án Nova World Phan Thiết, Nova World Hồ Tràm, Palm Marina. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty con trong năm được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2.

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*\*) Công ty nắm quyền kiểm soát các Công ty con này thông qua quyền sở hữu các Công ty con khác trong Tập đoàn. Tỷ lệ sở hữu của Công ty với các Công ty con này chỉ thể hiện phần sở hữu của Công ty, không tính đến phần sở hữu thông qua các Công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty con được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty đã sử dụng cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty con trong năm**

1. Ngày 25/12/2024, theo nghị quyết số 50/2024-NQ.HĐQT-NVLG, Công ty đã chuyển nhượng thành công 32,84% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (công ty con tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 67,15% quyền kiểm soát tại Công ty con. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

2. Ngày 01/4/2024, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty con. Giá trị chuyển nhượng không bao gồm giá trị tiện ích và các nghĩa vụ nợ tồn đọng. Công ty con đã thanh toán đầy đủ các khoản cổ tức và phí chuyển nhượng cho Công ty. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy.

**Giảm phần vốn góp trong Công ty con trong năm**

Ngày 16/08/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 34/2024-NQ.HĐQT-NVLG và Tổng Giám đốc đã ra quyết định số 03/2024-QĐ.TGD-NVLG về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Nova Princess Residence "Nova Princess" theo số vốn Công ty góp 299.700.000.000 VND (chiếm tỷ lệ 99,9% vốn chủ sở hữu của Nova Princess) về 79.920.000.000 VND. Nova Princess đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các cổ đông trong điều lệ công ty.

Ngày 16/08/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 34/2024-NQ.HĐQT-NVLG và Tổng Giám đốc đã ra quyết định số 03/2024-QĐ.TGD-NVLG về việc giảm vốn góp tại Công ty TNHH Nova Rivergate "Nova Rivergate" theo số vốn Công ty góp 799.200.000.000 VND (chiếm tỷ lệ 99,77% vốn chủ sở hữu của Nova Rivergate) về 776.253.000.000 VND. Nova Rivergate đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các thành viên tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các thành viên trong điều lệ công ty.

Ngày 27/12/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 53/2024-NQ.HĐQT-NVLG, phê duyệt việc giảm vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm "NVL Đất Tâm" theo số vốn Công ty góp 51 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 51% vốn chủ sở hữu của NVL Đất Tâm 100 tỷ đồng) về 51 triệu đồng. NVL Đất Tâm sẽ hoàn trả lại phần vốn góp cho các thành viên tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các thành viên trong điều lệ công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, NVL Đất Tâm đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giảm vốn.

Ngày 31/12/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 55/2024-NQ.HĐQT-NVLG, phê duyệt giảm vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến "Tân Kim Yến" từ 2.204.600.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% vốn chủ sở hữu 2.204.750.000.000 đồng Tân Kim Yến) về 204.800.000 VND. Tân Kim Yến đã hoàn trả một phần vốn góp trị giá 1.494.601.000.000 đồng cho các thành viên và đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giảm vốn còn lại.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

| STT  | Tên công ty liên kết                                   | 31/12/2024       |                |          |                | 01/01/2024       |                |          |                |
|------|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------|----------------|------------------|----------------|----------|----------------|
|      |                                                        | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc        | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc        | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| 1    | Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành    | 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 | 33,31%           | 14.792.060.000 | -        | (*)            | 33,31%           | 14.792.060.000 | -        | (*)            |
| Cộng |                                                        |                  | 75.392.060.000 | -        |                |                  | 75.392.060.000 | -        |                |

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư trong năm

1. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành được thành lập năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn chủ sở hữu theo cam kết. Năm 2024, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 dương. Trong năm, Công ty liên kết có chia cổ tức.
2. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn thành lập năm 1992. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 33,31%/vốn chủ sở hữu theo cam kết. Năm 2024, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 dương.

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được trình bày như sau:

| Tên công ty đầu tư góp vốn<br>Công ty khác | Hoạt động chính             | 31/12/2024             |                |                 |                   | 01/01/2024             |                |             |                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------|----------------|-------------|-------------------|
|                                            |                             | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>(%) | Giá gốc        | Dự phòng        | Giá trị<br>hợp lý | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>(%) | Giá gốc        | Dự<br>phòng | Giá trị<br>hợp lý |
| 1. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City           | Kinh doanh bất động sản     | 15,00%                 | 15.000.000.000 | (3.854.129.041) | (*)               | 15,00%                 | 15.000.000.000 | -           | (*)               |
| 2. Công ty Cổ phần Mekong Smart City       | Sản xuất linh kiện điện tử  | 7,98%                  | 6.425.600.000  | -               | (*)               | 7,98%                  | 9.000.000.000  | -           | (*)               |
| 3. Công ty Cổ phần Giáo dục PTN            | Kinh doanh dịch vụ giáo dục | 9,00%                  | 450.000.000    | -               | (*)               | 9,00%                  | 450.000.000    | -           | (*)               |
| 4. Công ty Cổ phần Nova Education Group    | Kinh doanh dịch vụ giáo dục | 9,00%                  | 450.000.000    | (450.000.000)   | (*)               | 9,00%                  | 450.000.000    | -           | (*)               |
| Cộng                                       |                             |                        | 22.325.600.000 | (4.304.129.041) |                   |                        | 24.900.000.000 | -           |                   |

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ

Ngày 16/10/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 40/2024-NQ.HĐQT-NVLG về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Mekong Smart City ("Mekong Smart City") từ 9.000.000.000 VND xuống còn 6.245.600.000 VND. Mekong Smart City đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, thủ tục giảm vốn đã hoàn tất.

Trong năm 2024, Tình hình kinh doanh của Các công ty Cổ Phần Mekong Smart City và Công ty Cổ phần Giáo dục PTN có lãi và lũy kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City và Công ty Cổ phần Nova Education Group có lũy kế lợi nhuận âm, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính riêng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.3 Phải thu của khách hàng**

|                                                           | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------|
|                                                           | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                        | <b>139.812.261.723</b> | <b>(3.194.410.035)</b> | <b>158.088.875.679</b> | <b>-</b> |
| Phải thu khách hàng từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác | 104.791.513.635        | (3.194.410.035)        | 118.805.589.232        | -        |
| Công ty TNHH MTV Địa Ốc An Phú An                         | -                      | -                      | 50.036.324.000         | -        |
| Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn                     | 20.655.000.000         | -                      | 4.455.000.000          | -        |
| Các khách hàng khác                                       | 16.030.959.401         | (3.194.410.035)        | 25.164.551.012         | -        |
| Bên liên quan khác (b)                                    | 58.105.554.234         | -                      | 39.149.714.220         | -        |
| Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản        | 35.020.748.088         | -                      | 39.283.286.447         | -        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển NSQ - bên liên quan (b)      | 20.422.370.000         | -                      | 24.422.370.000         | -        |
| Các khách hàng khác                                       | 14.598.378.088         | -                      | 14.860.916.447         | -        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>139.812.261.723</b> | <b>(3.194.410.035)</b> | <b>158.088.875.679</b> | <b>-</b> |

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".

**V.4 Trả trước cho người bán**

|                                                    | 31/12/2024             |                      | 01/01/2024             |          |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------|
|                                                    | Giá trị                | Dự phòng             | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                                    | <b>327.680.702.916</b> | <b>(890.144.386)</b> | <b>346.452.545.721</b> | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico*) | 323.222.166.783        | -                    | 323.182.845.867        | -        |
| Nhà cung cấp khác                                  | 4.458.536.133          | (890.144.386)        | 23.269.699.854         | -        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>327.680.702.916</b> | <b>(890.144.386)</b> | <b>346.452.545.721</b> | <b>-</b> |

(\*) Khoản trả trước cho đối tác thể hiện chủ yếu gồm tạm nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ căn cứ theo thông báo số 4688/TB-CT ngày 19/04/2017 và số 4689/TB-CT ngày 19/04/2017 và chi phí ứng trước theo thỏa thuận giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) ký thỏa thuận số 219/NVLG-SVC/2014/TTHT ngày 10/7/2014, liên quan đến việc nhận chuyển nhượng dự án The Botanica tại số 104, Đường Phở Quang, Phường 2 Quận Tân Bình, Tp. HCM. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các bên vẫn đang thỏa thuận để hoàn tất việc chuyển nhượng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5 Dự phòng phải thu khó đòi

|                                              | 31/12/2024     |                        |                |                   | 01/01/2024     |                        |                |                   |
|----------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------|-------------------|
|                                              | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng       | Thời gian quá hạn | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng       | Thời gian quá hạn |
| a. Ngắn hạn                                  | 21.009.194.083 | 229.274.320            | 20.779.919.763 |                   | 15.000.000.000 | -                      | 15.000.000.000 |                   |
| Phải thu khác                                | 1.722.683.842  | 27.318.500             | 1.695.365.342  | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Ứng trước người bán                          | 890.144.386    | -                      | 890.144.386    | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Phải thu khách hàng                          | 3.396.365.855  | 201.955.820            | 3.194.410.035  | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp SG | 15.000.000.000 | -                      | 15.000.000.000 | > 3 năm           | 15.000.000.000 | -                      | 15.000.000.000 | > 3 năm           |
| b. Dài hạn                                   | 16.502.000.000 | -                      | 16.502.000.000 |                   | -              | -                      | -              |                   |
| Phải thu dài hạn khác                        | 16.502.000.000 | -                      | 16.502.000.000 |                   | -              | -                      | -              |                   |
| Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam | 16.500.000.000 | -                      | 16.500.000.000 | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Công ty khác                                 | 2.000.000      | -                      | 2.000.000      | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Tổng cộng                                    | 37.511.194.083 | 229.274.320            | 37.281.919.763 |                   | 15.000.000.000 | -                      | 15.000.000.000 |                   |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

Số đầu năm

Trích lập dự phòng bổ sung

Số cuối năm

| Nợ phải thu ngắn hạn | Nợ phải thu dài hạn | Tổng cộng      |
|----------------------|---------------------|----------------|
| 15.000.000.000       | -                   | 15.000.000.000 |
| 5.779.919.763        | 16.502.000.000      | 22.281.919.763 |
| 20.779.919.763       | 16.502.000.000      | 37.281.919.763 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.6 Phải thu khác**

|                                                                                        | 31/12/2024                |                         | 01/01/2024                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                                                                                        | Giá trị                   | Dự phòng                | Giá trị                      | Dự phòng                |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                     | <b>8.081.285.239.407</b>  | <b>(16.695.365.342)</b> | <b>1.569.571.969.091</b>     | <b>(15.000.000.000)</b> |
| Phải thu chuyển nhượng vốn (1)                                                         | 5.132.000.000.000         | -                       | -                            | -                       |
| + Công ty TNHH Phát triển BĐS Nhà Xanh                                                 | 3.000.000.000.000         | -                       | -                            | -                       |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Bạch Dương                                     | 2.132.000.000.000         | -                       | -                            | -                       |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty Cổ phần Mũi Yển (3)                            | 1.800.000.000.000         | -                       | -                            | -                       |
| Phải thu cần trừ công nợ Công ty Cổ phần Galactic Group (2)                            | 960.000.000.000           | -                       | -                            | -                       |
| Phải thu đặt cọc, ký quỹ, ký cược                                                      | 108.200.974.207           | -                       | 1.065.115.274.615            | -                       |
| + Phải thu ký quỹ khác                                                                 | 108.200.974.207           | -                       | 105.115.274.615              | -                       |
| + Đặt cọc mua cổ phần - Công ty TNHH Đầu tư BĐS Light City (2)                         | -                         | -                       | 960.000.000.000              | -                       |
| Tạm ứng                                                                                | 748.424.132               | -                       | 429.253.307                  | -                       |
| Phải thu khác bên thứ 3                                                                | 26.715.936.470            | (1.695.365.342)         | 24.297.477.801               | -                       |
| Phải thu khác bên liên quan (c)                                                        | 53.619.904.598            | (15.000.000.000)        | 479.729.963.368              | (15.000.000.000)        |
| + Phải thu lãi hợp tác đầu tư                                                          | 6.085.917.688             | -                       | 376.820.563.422              | -                       |
| + Phải thu khác                                                                        | 47.533.986.910            | (15.000.000.000)        | 102.909.399.946              | (15.000.000.000)        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                      | <b>5.890.665.332.784</b>  | <b>(16.502.000.000)</b> | <b>7.692.095.985.784</b>     | <b>-</b>                |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty Cổ phần Mũi Yển (3)                            | -                         | -                       | <del>1.800.000.000.000</del> | -                       |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty TNHH Phát Triển BĐS An Khang (3)               | 1.250.000.000.000         | -                       | 1.250.000.000.000            | -                       |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án Bên liên quan - Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley (3) (c) | 4.623.600.000.000         | -                       | 4.623.600.000.000            | -                       |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn                                                                | 17.065.332.784            | (16.502.000.000)        | 18.495.985.784               | -                       |
| <b>Cộng</b>                                                                            | <b>13.971.950.572.191</b> | <b>(33.197.365.342)</b> | <b>9.261.667.954.875</b>     | <b>(15.000.000.000)</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.6 Phải thu khác (tiếp theo)**

c. Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".

1. Khoản chuyển nhượng vốn trong năm xem thuyết minh tại V.2.a. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, hai đối tác đã thanh toán hoàn tất với tổng giá trị là 5.132.000.000.000 VND.

2. Đây là khoản phải thu do Công ty không tiếp tục thực hiện hợp đồng đại lý chuyển nhượng cổ phần. Đến ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã thu hồi dần khoản phải thu này số tiền 476.315.000.000 đồng.

3. Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển các dự án tại Tỉnh Bình Thuận và Tỉnh Đồng Nai với các đối tác là Công ty con và bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là RCC phân chia lợi nhuận, Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, Công ty nhận được tạm ứng lợi nhuận định kỳ cho khoản chi phí sử dụng vốn hợp tác của đối tác, đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này các khoản lợi nhuận hợp tác đã được các đối tác thanh toán đúng tiến độ.

**V.7 Hàng tồn kho**

|                                                | 31/12/2024               |          | 01/01/2024               |          |
|------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| Bất động sản để bán đang xây dựng (1)          | 2.219.833.981.695        | -        | 2.219.091.044.194        | -        |
| Hàng hoá bất động sản (2)                      | 101.989.469.129          | -        | 110.945.172.833          | -        |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (3) | 13.206.372.783           | -        | 13.206.372.783           | -        |
| Hàng hóa khác                                  | 1.098.729.396            | -        | 3.712.783.589            | -        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>2.336.128.553.003</b> | <b>-</b> | <b>2.346.955.373.399</b> | <b>-</b> |

(1) 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 phát triển dự án khác liên quan trực tiếp đến từng loại dự án. Tại ngày cuối năm, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

| Chi tiết                          | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dự án Cụm 2,3,4 Thạnh Mỹ Lợi (**) | 1.396.406.962.957        | 1.396.406.962.957        |
| Dự án Botanica (*)                | 621.470.267.544          | 621.470.267.544          |
| Dự án Tropic Garden 2 - Thới B    | 195.803.905.957          | 195.803.905.957          |
| Các dự án khác                    | 6.152.845.237            | 5.409.907.736            |
| <b>Cộng</b>                       | <b>2.219.833.981.695</b> | <b>2.219.091.044.194</b> |

(\*) Tại ngày 31/12/2024, số dư hàng tồn kho của dự án Botanica với số tiền 621.470.267.544 VND (xem thuyết minh tại V.4 "Trả trước cho người bán ngắn hạn").

(\*\*) Công ty thế chấp một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM, để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng ngân hàng của một Công ty con của Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

- (2) Hàng hoá bất động sản mua để chuyển nhượng và kinh doanh.  
(3) Bất động sản thành phẩm Công ty đã xây dựng hoàn thành.

| Chi tiết                                              | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Lucky Dragon - Phường Phước Long B, Tp. Thủ Đức | 616.210.939           | 616.210.939           |
| Dự án Tropic Garden 2 - Phường Thảo Điền, Tp. Thủ Đức | 5.253.155.572         | 5.253.155.572         |
| Dự án Orchard - Phường 9, Quận Phú Nhuận              | 7.337.006.272         | 7.337.006.272         |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>13.206.372.783</b> | <b>13.206.372.783</b> |

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hùn vào hàng tồn kho.

Tại ngày 31/12/2024, Công ty đánh giá chưa có dấu hiệu suy giảm giá trị hàng tồn kho ù đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.

**V.8 Chi phí trả trước**

|                                                                   | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>                              | <b>26.546.566.154</b> | <b>28.062.781.070</b> |
| Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao | 22.704.402.087        | 22.809.236.147        |
| Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác                      | 3.842.164.067         | 5.253.544.923         |
| <b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>                               | <b>3.771.029.165</b>  | <b>2.572.678.394</b>  |
| Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng                                | 2.188.655.339         | 777.635.000           |
| Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao | 538.916.943           | 579.920.906           |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng, các khoản khác                        | 1.043.456.883         | 1.215.122.488         |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>30.317.595.319</b> | <b>30.635.459.464</b> |
| <b>Biến động về chi phí trả trước trong năm như sau:</b>          | <b>Năm 2024</b>       | <b>Năm 2023</b>       |
| Số dư đầu năm                                                     | 30.635.459.464        | 41.077.879.118        |
| Tăng trong năm                                                    | 7.198.920.991         | 14.386.659.773        |
| Tăng khác                                                         | 2.071.746.002         | -                     |
| Phân bổ trong năm                                                 | (4.944.479.258)       | (24.829.079.477)      |
| Kết chuyển khác                                                   | (4.644.051.880)       | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                             | <b>30.317.595.319</b> | <b>30.635.459.464</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc (*) | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Tổng cộng       |
|-------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                            |                  |                     |                          |                               |                 |
| Số dư đầu năm                 | 522.086.755.185            | 18.832.891.670   | 18.057.067.637      | 51.872.196.377           | 99.000.000                    | 610.947.910.869 |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                          | -                | (4.585.090.000)     | (71.238.000)             | -                             | (4.656.328.000) |
| Giảm khác                     | -                          | -                | (1.298.014.200)     | -                        | -                             | (1.298.014.200) |
| Số dư cuối năm                | 522.086.755.185            | 18.832.891.670   | 12.173.963.437      | 51.800.958.377           | 99.000.000                    | 604.993.568.669 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                            |                  |                     |                          |                               |                 |
| Số dư đầu năm                 | 69.034.498.762             | 9.477.359.130    | 14.680.115.815      | 49.553.757.072           | 99.000.000                    | 142.844.730.779 |
| Khấu hao trong năm            | 11.287.048.818             | 988.039.480      | 650.931.555         | 1.831.412.513            | -                             | 14.757.432.366  |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                          | -                | (4.585.090.000)     | (71.238.000)             | -                             | (4.656.328.000) |
| Giảm khác                     | -                          | -                | (1.298.014.200)     | -                        | -                             | (1.298.014.200) |
| Số dư cuối năm                | 80.321.547.580             | 10.465.398.610   | 9.447.943.170       | 51.313.931.585           | 99.000.000                    | 151.647.820.945 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                            |                  |                     |                          |                               |                 |
| Số dư đầu năm                 | 453.052.256.423            | 9.355.532.540    | 3.376.951.822       | 2.318.439.305            | -                             | 468.103.180.090 |
| Số dư cuối năm                | 441.765.207.605            | 8.367.493.060    | 2.726.020.267       | 487.026.792              | -                             | 453.366.747.724 |

(\*) Chủ yếu là Legacy Mekong (Azerai Cần Thơ Resort).

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 412 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 423 tỷ đồng).

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 69,54 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 66,2 tỷ đồng).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.10 Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                        | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Tổng cộng       |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>1. Nguyên giá</b>             |                   |                       |                 |
| Số dư đầu năm                    | 57.754.517.947    | 112.132.828.175       | 169.887.346.122 |
| Số dư cuối năm                   | 57.754.517.947    | 112.132.828.175       | 169.887.346.122 |
| <b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                       |                 |
| Số dư đầu năm                    | -                 | 100.114.377.378       | 100.114.377.378 |
| <i>Khấu hao trong năm</i>        | -                 | 7.801.687.830         | 7.801.687.830   |
| Số dư cuối năm                   | -                 | 107.916.065.208       | 107.916.065.208 |
| <b>3. Giá trị còn lại (1-2)</b>  |                   |                       |                 |
| Số dư đầu năm                    | 57.754.517.947    | 12.018.450.797        | 69.772.968.744  |
| Số dư cuối năm                   | 57.754.517.947    | 4.216.762.967         | 61.971.280.914  |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2023 là 34 tỷ Đồng).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 103 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2023 là 30 tỷ Đồng).

**V.11 Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục                        | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa, vật kiến trúc | Tổng cộng       |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| <b>1. Nguyên giá</b>             |                   |                        |                 |
| Số dư đầu năm                    | 76.447.986.206    | 311.019.347.682        | 387.467.333.888 |
| Số dư cuối năm                   | 76.447.986.206    | 311.019.347.682        | 387.467.333.888 |
| <b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                        |                 |
| Số dư đầu năm                    | -                 | 53.275.483.531         | 53.275.483.531  |
| <i>Khấu hao trong năm</i>        | -                 | 6.092.808.181          | 6.092.808.181   |
| Số dư cuối năm                   | -                 | 59.368.291.712         | 59.368.291.712  |
| <b>3. Giá trị còn lại (1-2)</b>  |                   |                        |                 |
| Số dư đầu năm                    | 76.447.986.206    | 257.743.864.151        | 334.191.850.357 |
| Số dư cuối năm                   | 76.447.986.206    | 251.651.055.970        | 328.099.042.176 |

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại 31/12/2024: 5.174.169.947 VND. (Tại 31/12/2023: 5.174.169.947 VND).

Doanh thu và giá vốn liên quan bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày trong thuyết minh kết quả kinh doanh.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện, ngoài ra bất động sản đầu tư chỉ dùng mục đích để cho thuê. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ, tuy nhiên Công ty đánh giá các giá trị các bất động sản này chưa có sự suy giảm giá trị trên thị trường.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.12 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|                                              | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán | 181.998.060.395        | 181.998.060.395        | 181.998.060.395        | 181.998.060.395        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>181.998.060.395</b> | <b>181.998.060.395</b> | <b>181.998.060.395</b> | <b>181.998.060.395</b> |

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại phường Thảo Điền, phường Phú Hữu, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM. Các dự án đang trong quá trình hồ sơ và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

**V.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản, sửa chữa văn phòng

**Cộng**

|                                             | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản, sửa chữa văn phòng | 4.107.799.041        | 6.451.621.122        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>4.107.799.041</b> | <b>6.451.621.122</b> |

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

|                               | Năm 2024             | Năm 2023             |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm                 | 6.451.621.122        | 16.659.587.273       |
| Tăng trong năm                | -                    | 122.800.000          |
| Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình | -                    | (4.996.405.960)      |
| Kết chuyển sang hàng tồn kho  | (730.149.429)        | -                    |
| Kết chuyển sang TSCĐ vô hình  | -                    | (3.943.422.500)      |
| Khác                          | (1.613.672.652)      | (1.390.937.691)      |
| Số dư cuối năm                | <b>4.107.799.041</b> | <b>6.451.621.122</b> |

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

**V.14 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                               | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| UBS AG, Singapore Branch (Credit Suisse AG, Singapore Branch) | 162.887.625.025        | 162.887.625.025        | 155.677.500.000        | 155.677.500.000        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                           | -                      | -                      | 66.764.273.974         | 66.764.273.974         |
| Khác                                                          | 162.184.789.559        | 162.184.789.559        | 126.733.890.343        | 126.733.890.343        |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>325.072.414.584</b> | <b>325.072.414.584</b> | <b>349.175.664.317</b> | <b>349.175.664.317</b> |

Tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023, công ty có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.15 Người mua trả tiền trước

|                      | 31/12/2024      | 01/01/2024      |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Ngắn hạn             | 281.403.665.254 | 315.418.485.515 |
| Khách hàng bên thứ 3 | 281.403.665.254 | 315.418.485.515 |
| Cộng                 | 281.403.665.254 | 315.418.485.515 |

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

Từ ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trên tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

V.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong năm như sau:

a. Phải nộp - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|                            | 01/01/2024    | Số phát sinh tăng | Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ) | 31/12/2024    |
|----------------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|---------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | -             | 15.349.201.783    | 15.349.201.783                     | -             |
| Thuế nhà thầu              | 6.490.556.054 | 54.797.751.059    | 61.138.890.750                     | 149.416.363   |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.243.073.998 | 16.636.539.620    | 15.899.708.003                     | 1.979.905.615 |
| Các loại thuế khác         | 1.150.571.520 | 5.845.599.167     | 5.948.583.534                      | 1.047.587.153 |
| Cộng                       | 8.884.201.572 | 92.629.091.629    | 98.336.384.070                     | 3.176.909.131 |

b. Phải thu - Thuế và các khoản phải thu nhà nước

|                                     | 01/01/2024     | Số phát sinh tăng | Số phát sinh giảm | 31/12/2024     |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 18.362.698.412 | 27.906.722.748    | 15.349.201.783    | 30.920.219.377 |
| Thuế TNDN tạm nộp 1%                | 3.398.844.983  | -                 | 683.988.330       | 2.714.856.653  |
| Thuế TNDN nộp thừa                  | 266.404.354    | 683.988.330       | -                 | 950.392.684    |
| Cộng                                | 22.027.947.749 | 28.590.711.078    | 16.033.190.113    | 34.585.468.714 |

Số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước bằng tiền trong năm Công ty như sau:

|                              | Năm 2024       | Năm 2023       |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Thuế nhà thầu đã nộp         | 61.138.890.750 | 74.935.522.977 |
| Thuế thu nhập cá nhân đã nộp | 15.899.708.003 | 17.144.090.025 |
| Thuế khác đã nộp             | 5.948.583.534  | 4.691.012.450  |
| Cộng                         | 82.987.182.287 | 96.770.625.452 |

Thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT)

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản mức thuế suất thuế GTGT 10%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("Thuế TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong năm nay và năm trước là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác (bao gồm thuế nhà thầu): Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**V.17 Chi phí phải trả**

|                                     | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                  | <b>5.407.835.233.567</b> | <b>3.171.864.296.792</b> |
| Trích trước chi phí lãi vay         | 5.174.129.335.750        | 3.021.762.780.279        |
| Trích trước chi phí xây dựng        | 128.699.925.467          | 128.698.314.782          |
| Các khoản trích trước chi phí khác  | 105.005.972.350          | 21.403.171.731           |
| <b>b. Dài hạn</b>                   | <b>342.309.912.572</b>   | <b>-</b>                 |
| Trích trước chi phí lãi vay         | 342.309.912.572          | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí | 288.899.678.743          | -                        |
| Bên liên quan dài hạn (c)           | 53.410.233.829           | -                        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>5.750.145.146.139</b> | <b>3.171.864.296.792</b> |

Trong đó chi tiết số dư chi phí phải trả khác ngắn hạn của bên thứ 3 và bên liên quan như sau:

|                                                                      | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| UBS AG, Singapore Branch (Tên cũ Credit Suisse AG, Singapore Branch) | 997.281.575.463          | 769.691.079.820          |
| Seatown Private Credit Master Fund                                   | 662.215.440.192          | 291.735.870.167          |
| Credit Opportunities III Pte. Limited                                | 566.400.054.262          | 285.368.270.189          |
| Dallas Vietnam Gamma Ltd                                             | 527.470.881.122          | 301.272.853.725          |
| Công ty CP Chứng khoán BIDV                                          | 523.606.240.434          | 288.382.109.023          |
| Khác                                                                 | 2.120.022.923.575        | 1.219.300.497.429        |
| Bên liên quan ngắn hạn (c)                                           | 10.838.118.519           | 16.113.616.439           |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>5.407.835.233.567</b> | <b>3.171.864.296.792</b> |

**c. Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".**V.18 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là tiền nhận trước về cho thuê bãi đậu xe với các bên liên quan (thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan").

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19 Phải trả khác**

| a. Ngắn hạn                                                      | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phải trả từ việc bán cổ phiếu, giải chấp của các bên đảm bảo (1) | 2.685.672.297.964        | 2.085.276.608.351        |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)                              | 1.882.403.473.588        | -                        |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (2)                             | 388.820.357.740          | 388.820.357.740          |
| Phải trả từ việc cản trở công nợ                                 | 281.620.568.627          | 182.707.843.223          |
| Kinh phí công đoàn                                               | 5.296.729.443            | 5.192.839.206            |
| Bảo hiểm xã hội                                                  | 1.969.845.652            | 1.969.365.652            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                | 1.209.669.517.343        | 317.410.556.024          |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>6.455.452.790.362</b> | <b>2.981.377.570.196</b> |

Số dư của bên thứ 3 và bên liên quan như sau:

| Ngắn hạn                                      | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phải trả bên liên quan (c)                    | 3.878.047.279.592        | 2.371.360.178.373        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova           | 1.893.319.268.317        | 18.345.886.633           |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi (2) | 388.820.357.740          | 388.820.357.740          |
| Phải trả cho bên thứ ba khác                  | 295.265.884.713          | 202.851.147.450          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>6.455.452.790.362</b> | <b>2.981.377.570.196</b> |

| b. Dài hạn                                | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)       | 18.647.409.000.000        | 22.276.682.373.990        |
| Công ty Cổ phần Novareal                  | 15.714.409.000.000        | 16.909.090.000.000        |
| Bên thứ 3 khác                            | -                         | 2.434.592.373.990         |
| Bên liên quan (c)                         | 2.933.000.000.000         | 2.933.000.000.000         |
| Các khoản phải trả khác bên liên quan (c) | -                         | 1.142.340.858.709         |
| Khác                                      | -                         | 96.565.506                |
| <b>Cộng</b>                               | <b>18.647.409.000.000</b> | <b>23.419.119.798.205</b> |

c. Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".

(1) Số dư thể hiện số tiền phải trả cho các bên đảm bảo, để thực hiện thế chấp cổ phiếu cho các khoản vay có lãi của Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc liên quan để việc chuyển nhượng một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

(3) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư cho một số dự án. Khoản tiền này sẽ được Công ty hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Hình thức hợp đồng hợp tác là BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20 Vay ngắn hạn và dài hạn**

|                                     | 31/12/2024                |                           | 01/01/2024                |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                     | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>              | <b>25.724.617.839.292</b> | <b>25.724.617.839.292</b> | <b>20.789.820.610.180</b> | <b>20.789.820.610.180</b> |
| 20.1 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 15.662.869.221.471        | 15.662.869.221.471        | 14.430.659.342.264        | 14.430.659.342.264        |
| 20.2 Vay ngân hàng                  | 2.252.100.860.793         | 2.252.100.860.793         | 800.502.154.352           | 300.502.154.352           |
| 20.3 Vay bên thứ ba                 | 7.405.943.760.000         | 7.405.943.760.000         | 5.653.279.200.000         | 5.653.279.200.000         |
| 20.4 Vay bên liên quan              | 443.940.000.000           | 443.940.000.000           | -                         | -                         |
| Chi phí phát hành trái phiếu        | (40.236.002.972)          | (40.236.002.972)          | (94.620.086.436)          | (94.620.086.436)          |
| <b>b. Vay dài hạn</b>               | <b>9.938.338.203.399</b>  | <b>9.938.338.203.399</b>  | <b>15.459.511.205.583</b> | <b>15.459.511.205.583</b> |
| 20.1 Trái phiếu dài hạn             | 9.490.872.840.875         | 9.490.872.840.875         | 11.709.689.359.119        | 11.709.689.359.119        |
| 33.2 Vay ngân hàng                  | 200.000.000               | 200.000.000               | 1.709.908.577.708         | 1.709.908.577.708         |
| 20.2 Vay bên thứ ba                 | -                         | -                         | 1.758.240.000.000         | 1.758.240.000.000         |
| 20.3 Vay bên liên quan              | 540.804.984.915           | 540.804.984.915           | 432.000.000.000           | 432.000.000.000           |
| 20.4 Chi phí phát hành trái phiếu   | (93.539.622.391)          | (93.539.622.391)          | (150.326.731.244)         | (150.326.731.244)         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>35.662.956.042.691</b> | <b>35.662.956.042.691</b> | <b>36.249.331.815.763</b> | <b>36.249.331.815.763</b> |

**Biến động các khoản vay trong năm như sau:**

|                                      | Vay ngắn hạn              | Vay dài hạn               | Cộng                      |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Số dư nợ vay đầu năm</b>          | <b>20.789.820.610.180</b> | <b>15.459.511.205.583</b> | <b>36.249.331.815.763</b> |
| Phát sinh tăng vay trong năm         | 443.940.000.000           | 666.293.573.715           | 1.110.233.573.715         |
| Phát sinh trả vay trong năm          | (2.482.550.401.272)       | 54.659.008.853            | (2.427.891.392.419)       |
| Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng      | 380.365.295.152           | 350.916.750.480           | 731.282.045.632           |
| Kết chuyển vay dài hạn sang ngắn hạn | 6.593.042.335.232         | (6.593.042.335.232)       | -                         |
| <b>Số dư nợ vay cuối năm</b>         | <b>25.724.617.839.292</b> | <b>9.938.338.203.399</b>  | <b>35.662.956.042.691</b> |

(\*) Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh số III.2 "Giả định hoạt động liên tục".

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20.1 Trái phiếu**

*Loại phát hành trái phiếu ngang giá*

| Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là                               | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Trái phiếu ngắn hạn</b>                                                  | <b>15.662.869.221.471</b> | <b>14.430.659.342.264</b> |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)                                            | 5.450.000.000.000         | 7.000.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)                                            | 3.428.000.000.000         | 3.428.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)                                        | 2.199.259.959.577         | 1.657.410.152.311         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)                                           | 2.221.389.546.790         | 2.214.549.189.953         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương (5)                            | 1.300.000.000.000         | -                         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (6)                                             | 864.003.400.000           | -                         |
| Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (7)                              | 115.320.415.104           | 130.700.000.000           |
| Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (8)                                   | 84.895.900.000            | -                         |
| <b>2. Trái phiếu dài hạn</b>                                                   | <b>9.490.872.840.875</b>  | <b>11.709.689.359.119</b> |
| UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (9) | 8.200.217.339.280         | 7.291.812.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)                                        | 1.290.655.501.595         | 1.940.535.159.119         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)                                           | -                         | 225.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương (5)                            | -                         | 1.300.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (6)                                             | -                         | 864.003.400.000           |
| Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (7)                              | -                         | -                         |
| Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (8)                                   | -                         | 88.338.800.000            |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>25.153.742.062.346</b> | <b>26.140.348.701.383</b> |

**1. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS**

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 hai mươi một (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu 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 lại cứ 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 nhưng không thấp hơn 11%/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 sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của công ty tại hai công ty chủ đầu tư dự án liên quan. Người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn của toàn bộ trái phiếu từ 36 tháng sang 60 tháng, theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2025. Trong năm và tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã mua lại trước hạn hai mươi (20) gói Trái phiếu với tổng mệnh giá 6.660 tỷ đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI**

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) 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 Không Chuyển Đổi 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. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

**3. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm năm (5) lô trái phiếu.

\* Lô 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 ngày 12 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

\* Lô 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 ngày 18 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 649.900.000.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.

\* Lô 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 ban đầu vào ngày 15 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. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô trái phiếu.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 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. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. 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.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 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. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

**5. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam**

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, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, 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. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (02) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB**

Lô 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, ngày đáo hạn ban đầu là 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. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

**7. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)**

Lô 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 và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 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 là 137.600.000.000 đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

**8. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam**

Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam 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 là 430.700.000.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

**9. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)**

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 UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) 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 7 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 phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) 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 77.000 đồng/cổ phần tại ngày 17/01/2024, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 59.771 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.

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 05/07/2024 (Ngày Hiệu lực sửa đổi). Theo đó dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu lực sửa đổi là 320.935.280 USD với mệnh giá 214.960 USD/Trái phiếu, đáo hạn ngày 30/6/2027, chịu lãi suất 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá mua lại là tổng của 115% của dư nợ gốc và lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển đổi ban đầu áp dụng từ Ngày Hiệu lực sửa đổi, được xác định bằng 40.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 134.135 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi. Giá Chuyển đổi ban đầu đã được điều chỉnh thành 36.000 đồng/cổ phần kể từ ngày 05/01/2025, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 149.038 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20.2 Vay ngân hàng**

| Bên cho vay                                                                        | Ngày giải ngân<br>Ngày đáo hạn | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                                                   |                                | <b>2.252.100.860.793</b> | <b>800.502.154.352</b>   |
| Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)                                         | 28/10/2022<br>28/10/2025       | 935.300.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 - (2)                            | 19/10/2022<br>19/04/2025       | 17.250.000.000           | 9.200.000.000            |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2) | 19/10/2022<br>19/04/2025       | 485.469.000.000          | 195.360.000.000          |
| Maybank International Labuan Branch (2)                                            | 19/10/2022<br>19/04/2025       | 485.469.000.000          | 195.360.000.000          |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)                         | 12/09/2019<br>15/06/2027       | 328.512.860.793          | 139.542.854.352          |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)                                      | 18/10/2019<br>15/06/2027       | 100.000.000              | 100.000.000              |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)                                                 | Đã tắt toán                    | -                        | 122.600.000.000          |
| The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited Singapore Branch             | Đã tắt toán                    | -                        | 138.339.300.000          |
| <b>2. Vay dài hạn ngân hàng</b>                                                    |                                | <b>200.000.000</b>       | <b>1.709.908.577.708</b> |
| Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)                                         | 31/10/2022<br>31/10/2025       | -                        | 935.300.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (2)                              | 19/10/2022<br>19/04/2025       | -                        | 293.040.000.000          |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2) | 19/10/2022<br>19/04/2025       | -                        | 293.040.000.000          |
| Maybank International Labuan Branch (2)                                            | 19/10/2022<br>19/04/2025       | -                        | 13.800.000.000           |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)                         | 12/09/2019<br>15/06/2027       | -                        | 1.744.285.577.708        |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)                                      | 18/09/2019<br>15/06/2027       | 200.000.000              | 300.000.000              |
| <b>Cộng</b>                                                                        |                                | <b>2.252.300.860.793</b> | <b>2.510.410.732.060</b> |

**1. Vay Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn**

Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam hạn mức 1.500 tỷ đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)****2. Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1**

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41 triệu đô 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:

2.1. Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất quốc tế có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.

2.2. Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23.000.000.000 đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày cuối năm là 17.250.000.000 đồng, 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.

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Tp. HCM. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

**3. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH**

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ và 700 triệu đồng cho Công ty gồm 2 khoản vay sau:

Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng, 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 Tp.HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

**V.20.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba được trình bày như sau:**

|                                                                                | Ngày giải ngân<br>Ngày đáo hạn | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Vay ngắn hạn bên thứ 3</b>                                               |                                | <b>7.405.943.760.000</b> | <b>5.653.279.200.000</b> |
| Credit Opportunities III Pte. Limited (1)                                      | 18/08/2022<br>18/08/2025       | 2.452.896.000.000        | 586.080.000.000          |
| Seatown Private Credit Master Fund (2)                                         | 12/04/2021<br>12/05/2024       | 2.242.355.760.000        | 2.143.099.200.000        |
| UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3) | 12/08/2022<br>14/02/2025       | 1.405.305.000.000        | 1.343.100.000.000        |
| Stark1st Co. Ltd (4)                                                           | 31/12/2021<br>15/07/2024       | 945.387.000.000          | 1.221.000.000.000        |
| Vay cá nhân khác (5)                                                           | 28/10/2021<br>15/03/2027       | 360.000.000.000          | 360.000.000.000          |
| <b>2. Vay dài hạn bên thứ 3</b>                                                |                                | <b>-</b>                 | <b>1.758.240.000.000</b> |
| Credit Opportunities III Pte. Limited (1)                                      | 18/08/2022<br>18/08/2025       | -                        | 1.758.240.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                    |                                | <b>7.405.943.760.000</b> | <b>7.411.519.200.000</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba (tiếp theo)**

**1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited**

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ. 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 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

**2. Vay Seatown Private Credit Master Fund**

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các Công ty liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án.

**3. Vay UBS AG Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG - Singapore Branch)**

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo 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.

**4. Vay Stark1st Co. Ltd.**

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn.

**5. Vay cá nhân khác**

Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời hạn từ 18 đến 36 tháng, lãi suất vay cố định 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**V.20.4 Thuyết minh vay từ tổ chức và cá nhân bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c.**

**V.21 Dự phòng phải trả**

| Dãi hạn                                                           | 31/12/2024    | 01/01/2024      |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao | 2.412.376.550 | 7.116.345.258   |
| Cộng                                                              | 2.412.376.550 | 7.116.345.258   |
| Dự phòng nợ phải trả - chi tiết phát sinh như sau:                |               | Dãi hạn         |
| Số đầu năm                                                        |               | 7.116.345.258   |
| Số hoàn nhập                                                      |               | (4.703.968.708) |
| Số cuối năm                                                       |               | 2.412.376.550   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.22. Vốn chủ sở hữu****V.22.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục                 | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                |
|---------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm trước       | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | 1.957.564.638.769                 | 26.510.211.943.326  |
| Lợi nhuận thuần năm trước | -                      | -                    | (3.869.270.734.772)               | (3.869.270.734.772) |
| Số dư cuối năm trước      | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | (1.911.706.096.072)               | 22.640.941.208.554  |
| Số dư đầu năm nay         | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | (1.911.706.096.072)               | 22.640.941.208.554  |
| Lợi nhuận thuần năm nay   | -                      | -                    | 168.720.685.764                   | 168.720.685.764     |
| Số dư cuối năm nay        | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | (1.742.985.410.308)               | 22.809.661.894.318  |

**V.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                    | Tỷ lệ vốn góp<br>31/12/2024 | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Công ty Cổ phần Diamond Properties | 8,65%                       | 1.686.609.870.000         | 1.764.153.930.000         |
| Công ty Cổ phần Nova Group         | 17,63%                      | 3.438.407.580.000         | 3.822.574.330.000         |
| Cổ đông khác                       | 73,72%                      | 14.376.027.930.000        | 13.914.317.120.000        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>100,00%</b>              | <b>19.501.045.380.000</b> | <b>19.501.045.380.000</b> |

Tại ngày 31/12/2024, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty theo thuyết minh vay.

**V.22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                           | Năm 2024           | Năm 2023           |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu    |                    |                    |
| Vốn góp đầu năm           | 19.501.045.380.000 | 19.501.045.380.000 |
| Vốn góp cuối năm          | 19.501.045.380.000 | 19.501.045.380.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                  | -                  |

**V.22.4 Cổ tức**

Năm 2024

Năm 2023

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Chưa công bố

-

**V.22.5 Cổ phiếu**

|                                                          | 31/12/2024    | 01/01/2024    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                      | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000        | 10.000        |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.23 Các khoản nợ ngoài Bảng cân đối kế toán**

**a. Tài sản thuê:**

Cam kết liên quan đến các hợp đồng cho thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

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

|             | Năm 2024      | Năm 2023      |
|-------------|---------------|---------------|
| Dưới 1 năm: | 7.114.800.000 | 8.957.968.800 |

Cam kết liên quan đến các hợp đồng cho thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

|                | Năm 2024       | Năm 2023       |
|----------------|----------------|----------------|
| Dưới 1 năm     | 6.154.007.342  | 7.177.857.678  |
| Từ 1 đến 5 năm | 10.920.700.364 | 12.110.329.099 |
| Trên 5 năm     | 51.823.551.629 | 53.555.656.865 |
| Cộng           | 68.898.259.335 | 72.843.843.642 |

**b. Ngoại tệ các loại**

|     | 31/12/2024    | 01/01/2024    |
|-----|---------------|---------------|
|     | Giá trị (USD) | Giá trị (USD) |
| USD | 4.104,52      | 4.117,72      |

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

**VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                                                              | Năm 2024        | Năm 2023        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 164.657.595.994 | 203.618.046.284 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                         | 10.490.535.353  | 8.892.886.340   |
| Doanh thu cho thuê tài sản                                                                   | 8.933.931.621   | 9.495.726.365   |
| Cộng                                                                                         | 184.082.062.968 | 222.006.658.989 |

|                                               |                |                 |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan | 79.917.609.240 | 104.182.952.246 |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

**VI.2 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                                                              | Năm 2024        | Năm 2023        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 164.657.595.994 | 203.618.046.284 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                         | 10.490.535.353  | 8.892.886.340   |
| Doanh thu cho thuê tài sản                                                                   | 8.933.931.621   | 9.495.726.365   |
| Cộng                                                                                         | 184.082.062.968 | 222.006.658.989 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

|                                    | Năm 2024               | Năm 2023               |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp    | 157.463.708.377        | 172.857.668.114        |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 10.171.444.444         | 10.731.700.000         |
| Giá vốn cho thuê tài sản           | 7.893.995.095          | 8.130.408.179          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>175.529.147.916</b> | <b>191.719.776.293</b> |

**VI.4 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                             | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lãi chuyển nhượng vốn                       | 4.579.156.000.000        | -                        |
| Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư              | 979.744.898.632          | 1.143.531.515.091        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                 | 26.042.194.845           | 41.398.300.000           |
| Lãi tiền gửi ngân hàng                      | 2.964.656.205            | 9.266.070.958            |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 12.468.246               | 5.708.889.148            |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>5.587.920.217.928</b> | <b>1.199.904.775.197</b> |

Trong đó: Doanh thu tài chính bên liên quan

628.756.956.489

744.986.046.985

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

**VI.5 Chi phí tài chính**

|                                                                       | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí lãi vay                                                       | 3.841.522.630.680        | 4.065.675.739.099        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính                                    | 98.404.850.224           | 336.932.626.834          |
| Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính | 750.875.944.728          | 480.168.198.124          |
| Chi phí liên quan đến khoản vay (*)                                   | 399.253.475.491          | 249.387.598.850          |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu                                  | 111.171.192.317          | 244.987.208.884          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                                     | 61.419.784.251           | -                        |
| Chi phí khác                                                          | 86.699.503.175           | -                        |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>5.349.347.380.866</b> | <b>5.377.151.371.782</b> |

Trong đó: Chi phí tài chính bên liên quan

48.134.735.909

16.748.157.809

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

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

**VI.6 Chi phí bán hàng**

|                                  | Năm 2024             | Năm 2023             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 225.334.020          | 666.218.448          |
| Chi phí nhân viên                | -                    | 182.221.374          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 55.106.798           | 105.847.281          |
| Các chi phí khác                 | 4.632.767.590        | 6.740.236.411        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>4.913.208.408</b> | <b>7.694.523.522</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                   | Năm 2024       | Năm 2023       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Chi phí nhân viên                 | 935.925.252    | 6.372.431.207  |
| Chi phí đồ dùng văn phòng         | 42.421.376     | 112.148.904    |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 390.152.836    | 1.045.593.516  |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 22.281.919.763 | 15.000.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 50.606.420.637 | 44.747.266.362 |
| Các chi phí khác                  | 8.946.436.199  | 28.752.437.320 |
| Cộng                              | 83.203.276.063 | 96.029.877.309 |

VI.8 Thu nhập khác

|                              | Năm 2024       | Năm 2023        |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| Lãi thanh lý tài sản cố định | 2.227.272.727  | 2.178.919.687   |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng   | 48.170.920     | 380.142.276.806 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành  | 4.703.968.708  | -               |
| Thu nhập khác                | 4.882.408.939  | 934.959.064     |
| Cộng                         | 11.861.821.294 | 383.256.155.557 |

VI.9 Chi phí khác

|                          | Năm 2024      | Năm 2023      |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Phạt do vi phạm hợp đồng | 586.976.081   | 855.733.462   |
| Chi phí khác             | 623.504.120   | 987.042.147   |
| Cộng                     | 1.210.480.201 | 1.842.775.609 |

VI.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

|                                   | Năm 2024        | Năm 2023        |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí nhân công                 | 49.035.753.985  | 55.369.417.154  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 28.651.928.377  | 40.192.116.680  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 58.354.570.776  | 57.651.442.579  |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 22.281.919.763  | 15.000.000.000  |
| Khác                              | 127.603.379.249 | 127.225.200.711 |
| Cộng                              | 285.927.552.150 | 295.444.177.124 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

|                                                                                                                         | Năm 2024                   | Năm 2023                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>1. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>                                                                                     | <b>169.560.608.736</b>     | <b>(3.869.270.734.774)</b> |
| <b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận trước thuế để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b> | <b>1.975.696.620.886</b>   | <b>2.947.404.560.683</b>   |
| 2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN                                                                     | 1.979.441.955.863          | 2.955.919.832.814          |
| Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định                                                                            | 1.968.409.694.284          | 2.912.878.153.041          |
| Chi phí phạt thuế                                                                                                       | 1.137.008.951              | 935.733.462                |
| Chi phí không được trừ khác                                                                                             | 9.895.252.628              | 42.105.946.315             |
| 2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN                                                                     | (3.745.334.977)            | (8.515.272.133)            |
| Hoàn các khoản trích vào chi phí năm trước                                                                              | (2.776.746.622)            | (7.546.683.780)            |
| Đánh giá chênh lệch giá trị dự án                                                                                       | (968.588.355)              | (968.588.355)              |
| <b>3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)</b>                                                                                    | <b>2.145.357.229.622</b>   | <b>(921.866.174.089)</b>   |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh                                                                              | 2.145.079.142.676          | (961.425.660.429)          |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản                                                              | 278.086.946                | (1.838.813.660)            |
| <b>4. Thu nhập được miễn thuế</b>                                                                                       | <b>(26.042.194.845)</b>    | <b>(41.398.300.000)</b>    |
| Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia                                                                                  | (26.042.194.845)           | (41.398.300.000)           |
| <b>5. Chuyển lỗ và bù trừ lãi lỗ</b>                                                                                    | <b>(2.119.315.034.777)</b> | <b>-</b>                   |
| Lỗ từ hoạt động kinh doanh được chuyển trong năm                                                                        | (2.119.036.947.831)        | -                          |
| Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm                                                                    | (278.086.946)              | -                          |
| <b>6. Thu nhập tính thuế (5=3+4)</b>                                                                                    | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                                                                          | <b>20%</b>                 | <b>20%</b>                 |
| <b>8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (7=5*6)</b>                                                             | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |

**VI.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại****VI.12.1 Thuế TNDN hoãn lại trên Cân đối kế toán và Kết quả kinh doanh**

| Chỉ tiêu                                                    | Bảng cân đối kế toán |                      | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh |          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------|----------|
|                                                             | 31/12/2024           | 01/01/2024           | Năm 2024                             | Năm 2023 |
| <b>1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>                        | <b>35.950.600</b>    | <b>2.837.565.738</b> | <b>2.801.615.138</b>                 | <b>-</b> |
| Chi phí lãi vay                                             | 35.950.600           | 1.974.391.692        | 1.338.441.982                        | -        |
| Chi phí trích trước, hoa hồng                               | -                    | 863.174.056          | 863.174.056                          | -        |
| <b>2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>                       | <b>-</b>             | <b>1.861.692.166</b> | <b>1.861.692.166</b>                 | <b>-</b> |
| Khấu hao tài sản cố định                                    | -                    | 1.861.692.166        | 1.861.692.166                        | -        |
| <b>3. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày CĐKT (1-2)</b> | <b>35.950.600</b>    | <b>975.873.572</b>   |                                      |          |
| <b>4. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHD kinh doanh (1-2)</b> |                      |                      | <b>939.922.972</b>                   | <b>-</b> |

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)****VI.12.1 Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                 | Tài sản thuế TNDN hoãn lại |             |
|---------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                 | Năm 2024                   | Năm 2023    |
| Số đầu năm                      | 975.873.572                | 975.873.572 |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | (939.922.972)              | -           |
| Số cuối năm                     | 35.950.600                 | 975.873.572 |

**VI.12.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:**

|                                      | Năm 2024          | Năm 2023           |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Lỗ tính thuế                         | 1.183.366.661.119 | 3.302.681.695.896  |
| Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định | 7.968.537.349.233 | 6.941.487.772.609  |
| Cộng                                 | 9.151.904.010.352 | 10.244.169.468.505 |

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

| Năm phát sinh            | Số lỗ phát sinh trong năm | Số lỗ sử dụng trong năm | Số lỗ đã sử dụng lũy kế | Số lỗ còn lại chưa sử dụng |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Năm 2019 đã quyết toán   | 853.144.722.133           | (837.038.758.320)       | (853.144.722.133)       | -                          |
| Năm 2021 chưa quyết toán | 1.105.952.214.996         | (1.105.952.214.996)     | (1.105.952.214.996)     | -                          |
| Năm 2022 chưa quyết toán | 396.426.248.490           | (176.324.061.461)       | (176.324.061.461)       | 220.102.187.029            |
| Năm 2023 chưa quyết toán | 963.264.474.090           | -                       | -                       | 963.264.474.090            |
| Cộng                     | 3.318.787.659.709         | (2.119.315.034.777)     | (2.135.420.998.590)     | 1.183.366.661.119          |

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì Ban Tổng Giám đốc chưa đánh giá được chắc chắn Công ty có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

Thời hạn sử dụng của các khoản lãi vay vượt ngưỡng quy định được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

| Năm phát sinh            | Số lãi vay phát sinh trong năm | Số lãi vay sử dụng trong năm | Số lãi vay đã sử dụng lũy kế | Số lãi vay còn lại chưa sử dụng |
|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Năm 2019 đã quyết toán   | 941.360.117.660                | -                            | -                            | -                               |
| Năm 2021 chưa quyết toán | 938.617.144.167                | -                            | -                            | 938.617.144.167                 |
| Năm 2022 chưa quyết toán | 2.148.632.357.741              | -                            | -                            | 2.148.632.357.741               |
| Năm 2023 chưa quyết toán | 2.912.878.153.041              | -                            | -                            | 2.912.878.153.041               |
| Năm 2024 chưa quyết toán | 1.968.409.694.284              | -                            | -                            | 1.968.409.694.284               |
| Cộng                     | 8.909.897.466.893              | -                            | -                            | 7.968.537.349.233               |

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định của cơ quan thuế và chưa được trừ khi thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay chuyển sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì không dự trừ được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích thuế trong các kỳ tiếp theo tại thời điểm này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

|                                                         | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chuyển đổi nợ gốc vay thành nợ phải trả                 | -                        | 2.346.000.000.000        |
| Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay             | 70.712.022.095           | 130.088.416.150          |
| Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay             | 57.267.180.379           | 37.357.709.558           |
| Bán giải chấp cổ phiếu bên thứ ba để thanh toán gốc vay | 518.131.149.917          | 1.290.722.897.912        |
| Lãi vay phải trả nhập gốc                               | 557.488.588.800          | -                        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>1.203.598.941.191</b> | <b>3.804.169.023.620</b> |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**VIII.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

**1.1. 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 nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

|                                   | 31/12/2024      | 01/01/2024      |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí công trình xây dựng dự án | 122.151.972.718 | 131.297.807.647 |

**1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác**

**Cam kết liên quan mua lại trước hạn các gói trái phiếu**

Tháng 12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án cam kết mua lại trước hạn đối với 21 gói trái phiếu phát hành từ năm 2020 với tổng giá trị dự kiến 7.000 tỷ đồng.

**Cam kết hỗ trợ tài chính cho một số Công ty con**

Nhằm hỗ trợ cơ sở trình bày báo cáo tài chính riêng theo giả định hoạt động liên tục của một số Công ty con, Công ty dự kiến trong trường hợp cần thiết sẽ tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho các Công ty con này hoạt động tiếp tục trong tương lai.

Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ với nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ theo nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG.

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn góp trong các dự án bất động sản**

Công ty cam kết nhận cọc chuyển nhượng dự án liên quan một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

**Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản tiềm năng, cam kết phân chia lợi nhuận**

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các đối tác: Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova; Công ty Cổ phần Novareal; Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside; Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn; Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú; Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát để khai thác các dự án bất động sản thuộc tập đoàn, Công ty sẽ chia lợi nhuận từ các dự án cho các đối tác này theo tỷ lệ đầu tư khi quyết toán dự án.

**VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.26.

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

1. Công ty con trực tiếp và Công ty con gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)
2. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)
3. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.
4. Công ty Cổ phần Nova Group - cổ đông lớn.
5. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - Công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

**2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên này**

Công ty cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên này (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

| Bên liên quan                                   | Chức vụ            | Tính chất thu nhập | Năm 2024      | Năm 2023      |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán</b> |                    |                    |               |               |
| Bùi Thành Nhơn                                  | Chủ tịch HĐQT      | Thù lao            | 1.250.000.000 | 1.100.000.000 |
| Phạm Tiến Vân                                   | Thành viên độc lập | Thù lao            | 600.000.000   | 600.000.000   |
| Nguyễn Mỹ Hạnh                                  | Thành viên độc lập | Thù lao            | 600.000.000   | 600.000.000   |
| Hoàng Đức Hùng                                  | Thành viên độc lập | Thù lao            | 600.000.000   | 211.363.636   |
| Ng Teck Yow                                     | Thành viên HĐQT    | Thù lao            | 200.000.000   | 60.434.783    |
| Bùi Xuân Huy                                    | Chủ tịch HĐQT      | Thù lao            | -             | 100.000.000   |
| Bùi Xuân Huy                                    | Thành viên HĐQT    | Thù lao            | -             | 20.000.000    |
| Hoàng Thu Châu                                  | Thành viên HĐQT    | Thù lao            | -             | 30.000.000    |
| Đỗ Thị Phương Lan                               | Thành viên         | Thù lao            | -             | 15.755.693    |
| Nguyễn Trần Đăng Phước                          | Thành viên         | Thù lao            | -             | 15.755.693    |

2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

|                      |                                       |            |               |               |
|----------------------|---------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Ng Teck Yow          | Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024     | Tiền lương | 4.266.799.172 | 3.287.238.095 |
| Dương Văn Bắc        | Tổng Giám Đốc từ ngày 01/11/2024      | Tiền lương | 678.260.870   | -             |
| Dương Văn Bắc        | Phó Tổng Giám đốc kiêm GD tài chính   | Tiền lương | 2.578.616.977 | 1.638.260.870 |
| Trần Thị Thanh Vân   | Phó Tổng Giám đốc                     | Tiền lương | 302.608.696   | -             |
| Cao Trần Duy Nam     | Phó Tổng Giám đốc                     | Tiền lương | 282.434.783   | -             |
| Nguyễn Thùy Xuân Mai | Kế toán trưởng từ ngày 05/04/2024     | Tiền lương | 535.414.571   | -             |
| Nguyễn Vĩnh Lâm      | Kế toán trưởng đến ngày 05/04/2024    | Tiền lương | 296.203.000   | 1.050.711.265 |
| Nguyễn Ngọc Huyền    | Tổng Giám đốc                         | Tiền lương | -             | 591.360.000   |
| Dương Thị Thu Thủy   | Phó Tổng Giám đốc                     | Tiền lương | -             | 146.298.435   |
| Võ Thị Cao Ly        | Phó Tổng Giám đốc                     | Tiền lương | -             | 228.556.800   |
| Nguyễn Đức Dũng      | Giám đốc tài chính đến ngày 29/5/2023 | Tiền lương | -             | 799.085.714   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2b. Giao dịch với các bên liên quan khác**

| 2b.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên kết quả kinh doanh | Phát sinh trong năm    |                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                 | Năm 2024               | Năm 2023               |
| <b>1. Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>                            | <b>79.917.609.240</b>  | <b>104.182.962.246</b> |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                        | 9.623.188.000          | 7.472.987.000          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                             | 9.623.188.000          | 7.472.987.001          |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thai Bình               | 9.623.188.000          | 7.472.987.000          |
| Công ty TNHH Thành phố Aqua                                     | 9.623.188.000          | 7.472.987.000          |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                         | 9.623.188.000          | 7.472.987.001          |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long         | 9.623.188.000          | 7.472.987.001          |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp                                | 9.623.188.000          | 7.472.987.001          |
| Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận                            | 9.623.188.000          | 7.472.987.001          |
| Công ty TNHH Nova Property Management                           | 1.372.105.240          | 1.372.105.240          |
| Công ty TNHH MTV Novaland Agent                                 | 1.560.000.000          | 600.000.000            |
| Công ty Cổ phần Hoàn Vũ                                         | -                      | 8.600.000.000          |
| Công ty TNHH The Forest City                                    | -                      | 7.472.987.000          |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                               | -                      | 7.472.987.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va                             | -                      | 7.472.987.001          |
| Công ty TNHH Du Lịch Bình An                                    | -                      | 2.400.000.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát                 | -                      | 9.008.000.000          |
| <b>2. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                         | <b>628.756.956.489</b> | <b>744.986.045.985</b> |
| Lãi từ hợp tác kinh doanh                                       | 602.714.761.644        | 703.587.746.985        |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                         | 602.714.761.644        | 703.587.746.985        |
| Cổ tức lợi nhuận được chia                                      | 26.042.194.845         | 41.398.300.000         |
| Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình                               | 13.402.522.000         | -                      |
| Công ty TNHH Nova Lucky Palace                                  | 6.999.650.000          | 33.998.300.000         |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bể Thành              | 5.640.022.845          | 7.400.000.000          |
| <b>3. Chi phí tài chính</b>                                     | <b>48.134.735.909</b>  | <b>16.748.157.809</b>  |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                                          | <b>48.134.735.909</b>  | <b>16.748.157.809</b>  |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát                 | 30.335.315.075         | 10.113.616.459         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va                             | 6.961.302.315          | -                      |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình                            | 4.971.567.560          | -                      |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nương                              | 3.241.594.521          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát    | 1.931.313.698          | -                      |
| Công ty TNHH Du Lịch Bình An                                    | 693.642.740            | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long         | -                      | 634.541.370            |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

| 2b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác trong năm   | Phát sinh trong năm    |                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                              | Năm 2024               | Năm 2023                 |
| <b>1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ</b>                       | <b>65.936.070.708</b>  | <b>73.086.403.720</b>    |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                     | 16.066.515.584         | 2.477.200.000            |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long      | 10.393.043.044         | 8.150.672.540            |
| Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp                             | 9.528.956.120          | 8.150.672.540            |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát              | 7.341.520.000          | 2.477.200.000            |
| Công ty TNHH Thành Phố Aquia                                 | 6.928.695.560          | 2.477.200.000            |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                      | 6.928.695.350          | 8.150.672.540            |
| Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận                         | 4.330.434.600          | 6.271.117.220            |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình            | 3.759.110.640          | 4.391.561.900            |
| Công ty TNHH MTV Novaland Agent                              | 660.000.000            | -                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                          | -                      | 4.391.561.900            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va                          | -                      | 8.150.672.540            |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                            | -                      | 2.477.200.000            |
| Công ty Cổ phần Hoàn Vũ                                      | -                      | 4.730.000.000            |
| Công ty TNHH The Forest City                                 | -                      | 8.150.672.540            |
| Công ty TNHH Du Lịch Bình An                                 | -                      | 2.640.000.000            |
| <b>2. Tiền thu từ đi vay</b>                                 | <b>552.744.984.915</b> | <b>455.140.000.000</b>   |
| Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình                            | 177.140.000.000        |                          |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn                            | 115.500.000.000        |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát | 111.100.000.000        |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va                          | 95.804.984.915         |                          |
| Công ty TNHH Du Lịch Bình An                                 | 40.200.000.000         |                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát              | 13.000.000.000         | 432.000.000.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long      | -                      | 23.140.000.000           |
| <b>3. Tiền chi trả nợ</b>                                    | <b>-</b>               | <b>23.140.000.000</b>    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long      | -                      | 23.140.000.000           |
| <b>4. Hoạt động khác</b>                                     | <b>680.132.489.473</b> | <b>1.954.261.712.036</b> |
| Công ty Cổ phần Novagroup                                    | 487.835.660.685        | 1.353.372.919.985        |
| Công ty Cổ phần Diamond Properties                           | 192.296.828.788        | 300.968.140.076          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên   | -                      | 299.920.651.995          |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2c. Công nợ với các bên liên quan khác**

| Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả                 | Số dư tại ngày           |                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                         | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
| <b>1. Phải thu khách hàng</b>                           | <b>78.527.924.234</b>    | <b>63.572.084.220</b>    |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ                   | 20.422.370.000           | 24.422.370.000           |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt                     | 14.152.153.684           | 3.759.110.640            |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình       | 10.392.943.044           | 3.759.110.640            |
| Công ty TNHH Thành Phố Aqua                             | 9.137.820.224            | 5.673.472.540            |
| Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận                  | 7.942.163.764            | 1.879.555.320            |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức                       | 5.673.472.540            | 5.673.472.540            |
| Công ty Cổ phần Hoàn Vũ                                 | 4.730.000.000            | 4.730.000.000            |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley                 | 3.464.347.684            | -                        |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent              | 1.716.000.000            | 660.000.000              |
| Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp                        | 866.086.924              | -                        |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside                | -                        | 5.673.472.540            |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát         | -                        | 7.341.520.000            |
| Công ty Cổ phần Global Membership                       | 30.466.370               | -                        |
| <b>2. Phải thu ngắn hạn khác</b>                        | <b>53.619.904.598</b>    | <b>479.729.963.368</b>   |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bể Thành      | 29.307.155.158           | 30.810.086.194           |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley                 | 6.085.917.688            | 376.820.563.422          |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng                     | -                        | 53.872.482.000           |
| Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận                  | 3.226.831.752            | 3.226.831.752            |
| Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn  | 15.000.000.000           | 15.000.000.000           |
| <b>3. Phải thu dài hạn khác</b>                         | <b>4.623.600.000.000</b> | <b>4.623.600.000.000</b> |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley                 | 4.623.600.000.000        | 4.623.600.000.000        |
| <b>4. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                     | <b>10.838.118.519</b>    | <b>16.113.616.439</b>    |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát         | -                        | 16.113.616.439           |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Mỹ Đình                     | 4.971.567.560            | -                        |
| Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn                       | 3.241.594.521            | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Thuận Phát | 1.931.315.898            | -                        |
| Công ty TNHH Du lịch Bình An                            | 693.642.740              | -                        |
| <b>5. Chi phí phải trả dài hạn</b>                      | <b>53.410.733.829</b>    | <b>-</b>                 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát         | 46.448.931.514           | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Nova                      | 6.961.302.315            | -                        |
| <b>6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn</b>    | <b>57.514.077.972</b>    | <b>58.886.183.212</b>    |
| Công ty TNHH Nova Property Management                   | 57.514.077.972           | 58.886.183.212           |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

| Bên liên quan - Nội phải thu và phải trả (Tiếp theo)            | Số dư tại ngày           |                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                 | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
| <b>7. Phải trả khác ngắn hạn</b>                                | <b>3.878.947.279.592</b> | <b>2.371.360.178.373</b> |
| Công ty Cổ phần Novagroup                                       | 2.527.222.986.403        | 2.039.387.325.718        |
| Công ty Cổ phần The Prince Residence                            | 891.460.858.709          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên | 299.920.651.995          | 299.920.651.995          |
| Công ty Cổ phần Diamond Properties                              | 111.772.282.161          | 1.312.798.572            |
| Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận                           | 40.529.786.214           | 21.757.978.797           |
| Công ty TNHH Thành Phố Aqua                                     | 5.467.501.753            | -                        |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside                        | 292.896.000              | 569.761.883              |
| Công ty TNHH The Forest City                                    | 841.870.093              | 841.570.093              |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valey                          | 750.337.768              | 750.337.768              |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát                 | -                        | 819.453.637              |
| Công ty Cổ phần Global Membership                               | 888.108.496              | -                        |
| <b>8. Phải trả khác dài hạn</b>                                 | <b>2.933.000.000.000</b> | <b>4.075.340.858.709</b> |
| Công ty Cổ phần The Prince Residence                            | -                        | 1.142.340.858.709        |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát                          | 1.015.000.000.000        | 1.015.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn                               | 660.000.000.000          | 660.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình               | 614.000.000.000          | 614.000.000.000          |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside                        | 466.000.000.000          | 466.000.000.000          |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú                               | 178.000.000.000          | 178.000.000.000          |
| <b>9. Vay ngắn hạn</b>                                          | <b>443.940.000.000</b>   | <b>-</b>                 |
| Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình                               | 177.140.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Thành Nhơn                         | 115.500.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát              | 111.100.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Du lịch Bình An                                    | 40.200.000.000           | -                        |
| <b>10. Vay dài hạn</b>                                          | <b>540.804.984.915</b>   | <b>432.000.000.000</b>   |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát                 | 445.000.000.000          | 432.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Nova                              | 95.804.984.915           | -                        |

**VIII.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu tại Việt Nam. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh, báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.3.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**

**a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024**

| Bộ phận                                                                                         | Năm 2024               |                        |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
|                                                                                                 | Doanh thu thuần<br>(1) | Giá vốn<br>(2)         | Lãi gộp<br>(3=1-2)   |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 164.657.595.994        | 157.463.708.377        | 7.193.887.617        |
| Chuyển nhượng bất động sản                                                                      | 10.490.535.353         | 10.171.444.444         | 319.090.909          |
| Cho thuê tài sản                                                                                | 8.933.931.621          | 7.323.095.095          | 1.609.936.526        |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>184.082.062.968</b> | <b>175.529.147.916</b> | <b>8.552.915.052</b> |

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023**

| Bộ phận                                                                                         | Năm 2023               |                        |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                                                 | Doanh thu thuần<br>(1) | Giá vốn<br>(2)         | Lãi gộp<br>(3=1-2)    |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 203.584.078.542        | 172.857.668.114        | 30.726.410.428        |
| Chuyển nhượng bất động sản                                                                      | 8.892.886.340          | 10.731.700.000         | (1.838.813.660)       |
| Cho thuê tài sản                                                                                | 9.529.694.107          | 8.130.408.179          | 1.399.285.928         |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>222.006.658.989</b> | <b>191.719.776.293</b> | <b>30.286.882.696</b> |

**VIII.3.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý**

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

**VIII.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại TP.HCM, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa chính thức có hiệu lực ngày 01/4/2025. Theo Nghị quyết này, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại Công ty của Công ty tại Lakeview City sẽ chính thức được giải quyết. Cụ thể, đối với hai khu đất 30,224 ha phường Bình Khánh (Tp.Thủ Đức) và khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiếc (dự án Lakeview City) được bồi thường khi nhà nước thu hồi khu đất 30,224ha phường Bình Khánh để làm dự án tái định cư, Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội nêu rõ phương án xác định giá đất làm cơ sở để thu tiền sử dụng đất. Như vậy với Nghị quyết này, từ ngày 01/04/2025, các Sở ban ngành TP.HCM sẽ tổ chức thực hiện theo trình tự, thủ tục để xử lý và tháo gỡ triệt để khó khăn, vướng mắc cho dự án Lakeview City. Theo đó, tổng số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp của dự án Lakeview City theo thông báo của cơ quan thuế ngày 08/01/2021 sẽ được xác định lại.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.5 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

Người lập báo cáo



Trần Thị Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

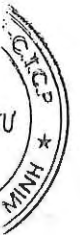
**CHỨNG THỰC BẢN SAO  
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực: 043369, Mã số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-07-2026



Phạm Văn Tài



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**



Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

| MỤC LỤC                                          | Trang   |
|--------------------------------------------------|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 04 - 05 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 06 - 09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 10      |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 11 - 12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT    | 13 - 79 |

300  
C  
M  
T  
M  
1-1

53-61  
N  
AUTU  
A  
5 CHI

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

#### 1. Thông tin chung về Công ty

##### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 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.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM.

#### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

#### 3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

#### 4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

##### Hội đồng Quản trị

|     |                |                    | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------|--------------------|------------|------------|
| Ông | Bùi Thành Nhơn | Chủ tịch HĐQT      | 03/02/2023 |            |
| Ông | Ng Teck Yow    | Thành viên         | 22/06/2023 |            |
| Ông | Hoàng Đức Hùng | Thành viên độc lập | 16/08/2023 |            |
| Ông | Phạm Tiến Văn  | Thành viên độc lập | 26/04/2019 |            |
| Bà  | Nguyễn Mỹ Hạnh | Thành viên độc lập | 21/10/2020 |            |

##### Ủy Ban Kiểm toán

|     |                |            | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------|------------|------------|------------|
| Ông | Hoàng Đức Hùng | Chủ tịch   | 25/08/2023 |            |
| Bà  | Nguyễn Mỹ Hạnh | Thành viên | 25/08/2023 | 25/12/2024 |
| Ông | Ng Teck Yow    | Thành viên | 25/12/2024 |            |
| Ông | Phạm Tiến Văn  | Thành viên | 04/11/2020 |            |

##### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

|     |                      |                                        | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------------|----------------------------------------|------------|------------|
| Ông | Ng Teck Yow          | Tổng Giám đốc                          | 17/03/2023 | 01/11/2024 |
| Ông | Dương Văn Bắc        | Tổng Giám đốc                          | 01/11/2024 |            |
| Ông | Dương Văn Bắc        | Phó Tổng Giám đốc<br>kiểm GD tài chính | 06/09/2024 | 01/11/2024 |
| Ông | Cao Trần Duy Nam     | Phó Tổng Giám đốc                      | 15/11/2024 |            |
| Bà  | Trần Thị Thanh Vân   | Phó Tổng Giám đốc                      | 15/11/2024 |            |
| Ông | Huỳnh Minh Lâm       | Kế toán trưởng                         | 17/12/2020 | 05/04/2024 |
| Bà  | Nguyễn Thùy Xuân Mai | Kế toán trưởng                         | 05/04/2024 |            |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

|     |                |               | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------|---------------|------------|------------|
| Ông | Bùi Thành Nhơn | Chủ tịch HĐQT | 08/02/2023 |            |
| Ông | Ng Teck Yow    | Tổng Giám đốc | 25/08/2023 | 01/11/2024 |
| Ông | Dương Văn Bắc  | Tổng Giám đốc | 01/11/2024 |            |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

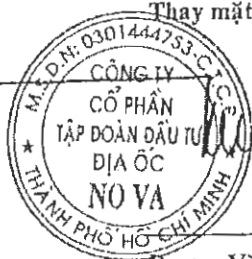
Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến: Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 6. Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang số 06 đến trang số 79 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật



Số: A1024361-HN/MOORE AISC-DN4

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 79, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giá định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.

Tập đoàn phát sinh khoản lỗ năm 2024 là 4.395 tỷ Đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023 là âm 7.626 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

Theo Thuyết minh III.2 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024, Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc liệu Tập đoàn có thể (1) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (2) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (3) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai, (4) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng; và cũng phụ thuộc vào việc các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết theo các thư cam kết của họ.

Những điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh III.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh cho Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



**Huỳnh Tiểu Phụng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1269 -2023-005-1

**Đỗ Thị Mai Hoa**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3559-2021-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                                    | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024          | 01/01/2024          |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN<br>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | 100   |             | 207.831.078.798.684 | 191.154.819.021.853 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền                      | 110   | VI.1        | 4.607.601.921.683   | 3.412.524.436.724   |
| 1. Tiền                                                    | 111   |             | 3.343.715.161.772   | 1.713.759.213.836   |
| 2. Các khoản tương đương tiền                              | 112   |             | 1.263.886.759.911   | 1.698.765.222.888   |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn                    | 120   |             | 31.258.216.194      | 43.507.843.256      |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                         | 123   | VI.2a       | 31.258.216.194      | 43.507.843.256      |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn                           | 130   |             | 54.813.392.824.915  | 47.011.035.493.822  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                        | 131   | VI.3a       | 2.996.106.511.118   | 2.837.441.207.038   |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                        | 132   | VI.4        | 7.857.833.385.978   | 7.457.550.110.086   |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                            | 135   | VI.5a       | 6.050.897.395.010   | 6.602.402.331.194   |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                                  | 136   | VI.6a       | 37.982.680.530.513  | 30.139.277.491.282  |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                      | 137   | VI.7a       | (74.124.997.704)    | (25.635.645.778)    |
| IV. Hàng tồn kho                                           | 140   | VI.8        | 146.607.440.687.432 | 138.935.271.807.965 |
| 1. Hàng tồn kho                                            | 141   |             | 147.027.941.663.523 | 139.096.217.236.865 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                          | 149   |             | (420.500.976.091)   | (160.945.428.900)   |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                                   | 150   |             | 1.771.385.148.460   | 1.752.479.440.086   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                              | 151   | VI.9a       | 432.530.802.027     | 273.503.248.516     |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                 | 152   | VI.18b      | 1.084.331.717.815   | 1.216.505.939.331   |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                | 153   | VI.18b      | 254.522.628.618     | 262.470.252.239     |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                                         | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2024</b>          | <b>01/01/2024</b>          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260) | <b>200</b>   |                    | <b>29.946.901.858.972</b>  | <b>50.331.560.521.272</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                   | <b>210</b>   |                    | <b>15.900.998.378.910</b>  | <b>34.560.075.860.276</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                                     | 211          | VI.3b              | -                          | 86.080.000.000             |
| 2. Phải thu về cho vay dài hạn                                         | 215          | VI.5b              | 176.200.000.000            | 176.200.000.000            |
| 3. Phải thu dài hạn khác                                               | 216          | VI.6b              | 15.741.300.378.910         | 34.297.901.289.784         |
| 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                                   | 219          | VI.7b              | (16.502.000.000)           | (105.429.508)              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                             | <b>220</b>   |                    | <b>1.937.682.347.954</b>   | <b>2.401.389.820.394</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                            | 221          | VI.11              | 1.875.694.928.140          | 2.331.565.433.184          |
| - Nguyên giá                                                           | 222          |                    | 2.286.171.400.171          | 2.684.512.946.723          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                               | 223          |                    | (410.476.472.031)          | (352.947.513.539)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                                             | 227          | VI.12              | 61.987.419.814             | 69.824.387.210             |
| - Nguyên giá                                                           | 228          |                    | 170.305.186.522            | 170.305.186.522            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                               | 229          |                    | (108.317.766.708)          | (100.480.799.312)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                                        | <b>230</b>   | VI.13              | <b>5.737.179.048.000</b>   | <b>5.543.248.882.224</b>   |
| - Nguyên giá                                                           | 231          |                    | 6.503.656.915.369          | 6.114.620.064.517          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                               | 232          |                    | (766.477.867.369)          | (571.371.182.293)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                     | <b>240</b>   |                    | <b>544.001.499.525</b>     | <b>528.661.491.035</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                        | 241          | VI.14              | 181.998.060.395            | 181.998.060.395            |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                     | 242          | VI.15              | 362.003.439.130            | 346.663.430.640            |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                           | <b>250</b>   |                    | <b>1.709.377.159.826</b>   | <b>1.728.050.951.949</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                             | 252          | VI.2b              | 1.411.340.774.269          | 1.423.136.037.351          |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                      | 253          | VI.2c              | 302.340.514.598            | 304.914.914.598            |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                                   | 254          | VI.2c              | (4.304.129.041)            | -                          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                                        | <b>260</b>   |                    | <b>4.117.663.424.757</b>   | <b>5.570.133.515.394</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                           | 261          | VI.9b              | 1.500.140.582.061          | 1.689.485.786.703          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                      | 262          | VI.25              | 141.684.358.122            | 183.870.469.256            |
| 3. Lợi thế thương mại                                                  | 269          | VI.10              | 2.475.838.484.574          | 3.696.777.259.435          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>                             | <b>270</b>   |                    | <b>237.777.980.657.656</b> | <b>241.486.379.543.125</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024                 | 01/01/2024                 |
|--------------------------------------------|------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b><br>(300 = 310 + 330) | <b>300</b> |             | <b>190.486.956.299.042</b> | <b>196.183.529.500.722</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                      | <b>310</b> |             | <b>107.222.351.548.398</b> | <b>87.282.658.320.119</b>  |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn         | 311        | VI.16       | 8.467.334.913.746          | 9.876.727.746.646          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn       | 312        | VI.17       | 18.915.181.304.285         | 19.114.956.528.914         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước     | 313        | VI.18a      | 7.908.894.960.310          | 1.087.318.344.902          |
| 4. Phải trả người lao động                 | 314        | VI.19       | 7.696.969.531              | 11.034.456.956             |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn               | 315        | VI.20a      | 13.876.921.539.167         | 9.991.089.269.430          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn       | 318        | VI.21a      | 265.182.735                | 1.395.098.660              |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                  | 319        | VI.22a      | 21.051.435.219.243         | 16.238.721.209.989         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn       | 320        | VI.23a      | 36.978.198.251.788         | 30.937.469.509.389         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn              | 321        | VI.24       | 11.588.500.244             | 19.111.447.884             |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi              | 322        |             | 4.834.707.349              | 4.834.707.349              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                      | <b>330</b> |             | <b>83.264.604.750.644</b>  | <b>108.900.871.180.603</b> |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                | 333        | VI.20b      | 1.636.869.030.987          | 1.459.188.712.055          |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn        | 336        | VI.21b      | 74.023.506.748             | 77.625.827.089             |
| 3. Phải trả dài hạn khác                   | 337        | VI.22b      | 42.056.028.074.923         | 66.619.950.911.962         |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn        | 338        | VI.23b      | 24.587.656.403.178         | 26.774.936.365.837         |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả         | 341        | VI.25       | 14.631.680.390.354         | 13.707.696.719.409         |
| 6. Dự phòng phải trả dài hạn               | 342        | VI.24       | 278.347.344.454            | 261.472.644.251            |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024          | 01/01/2024          |
|-------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU                               | 400   |             | 47.291.024.358.614  | 45.302.850.042.403  |
| I. Vốn chủ sở hữu                               | 410   | VI.26       | 47.291.024.358.614  | 45.302.850.042.403  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411   |             | 19.501.045.380.000  | 19.501.045.380.000  |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a  |             | 19.501.045.380.000  | 19.501.045.380.000  |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412   |             | 5.051.601.924.626   | 5.051.601.924.626   |
| 3. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối   | 421   |             | 13.281.118.742.079  | 13.494.207.570.271  |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a  |             | 13.494.207.570.271  | 12.888.775.711.396  |
| - LNST chưa phân phối năm này                   | 421b  |             | (213.088.828.192)   | 605.431.858.875     |
| 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát              | 429   |             | 9.457.258.311.909   | 7.255.995.167.506   |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)           | 440   |             | 237.777.980.657.656 | 241.486.379.543.125 |

Người lập biểu



Danh Thuyết Ngọc

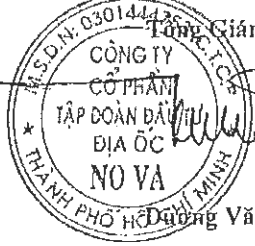
Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đường Văn Bắc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                          | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024            | Năm 2023          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                         | 01    | VII.1       | 9.079.619.602.216   | 4.769.950.330.281 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                   | 02    | VII.2       | 6.244.128.255       | 13.048.116.461    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(10 = 01 - 02)              | 10    | VII.3       | 9.073.375.473.961   | 4.756.902.213.820 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                               | 11    | VII.4       | 8.989.801.418.151   | 3.434.694.564.513 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                | 20    |             | 83.574.055.810      | 1.322.207.649.307 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                  | 21    | VII.5       | 5.940.883.938.532   | 5.128.130.127.876 |
| 7. Chi phí tài chính                                                              | 22    | VII.6       | 4.710.868.236.963   | 3.244.008.255.570 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                         | 23    |             | 291.396.806.443     | 327.706.664.781   |
| 8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết                          | 24    |             | (6.155.240.237)     | (151.539.424.738) |
| 9. Chi phí bán hàng                                                               | 25    | VII.7       | 533.971.724.119     | 291.975.056.813   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                  | 26    | VII.8       | 1.449.937.734.036   | 1.490.226.089.162 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26) | 30    |             | (676.474.941.013)   | 1.272.588.950.900 |
| 12. Thu nhập khác                                                                 | 31    | VII.9       | 405.929.354.905     | 1.075.033.533.475 |
| 13. Chi phí khác                                                                  | 32    | VII.10      | 2.285.118.688.241   | 348.740.792.825   |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                 | 40    |             | (1.879.189.333.336) | 726.292.740.650   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                           | 50    |             | (2.555.664.274.349) | 1.998.881.691.550 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                   | 51    | VII.12      | 861.820.090.664     | 408.200.850.882   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                    | 52    | VII.12      | 977.157.838.690     | 1.104.816.315.770 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)               | 60    |             | (4.394.642.203.703) | 485.864.524.898   |
| 19. Cổ đông của Công ty mẹ                                                        | 61    |             | (6.454.779.904.770) | 605.578.220.113   |
| 20. Cổ đông không kiểm soát                                                       | 62    |             | 2.060.137.701.067   | (119.713.695.215) |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                      | 70    | VII.13      | (3.310)             | 311               |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                    | 71    | VII.14      | (3.310)             | 311               |

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu



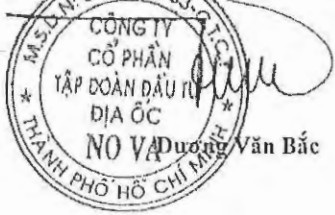
Danh Thúy Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc

  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                                 | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024                   | Năm 2023                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                        |       |             |                            |                            |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                                  | 01    |             | (2.555.664.274.349)        | 1.998.881.691.550          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                                            |       |             |                            |                            |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ | 02    |             | 1.553.032.140.045          | 1.106.459.385.516          |
| - Các khoản dự phòng                                                                                     | 03    |             | 340.901.656.636            | 220.560.611.591            |
| - (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đo đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ             | 04    |             | 906.763.500.173            | 552.276.871.342            |
| - (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư (cổ tức, lãi tiền gửi, đầu tư khác)                                      | 05    |             | (724.297.919.592)          | (1.258.547.070.258)        |
| - Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu                                                        | 06    |             | 293.164.269.671            | 357.075.251.918            |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                         | 08    |             | (186.100.627.416)          | 2.976.706.741.659          |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                                         | 09    |             | 11.428.809.770.160         | 11.750.687.223.303         |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                                               | 10    |             | (2.135.609.451.531)        | (1.747.003.638.562)        |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)                     | 11    |             | (12.814.210.755.554)       | (15.994.763.032.194)       |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                                          | 12    |             | 2.516.656.785              | (104.770.211.896)          |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                                    | 14    |             | (1.697.582.324.023)        | (4.091.267.220.638)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                      | 15    |             | (569.001.384.074)          | (416.079.525.176)          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                            | 20    |             | <u>(5.971.178.115.653)</u> | <u>(7.626.489.663.504)</u> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                           |       |             |                            |                            |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                                   | 21    |             | (5.666.666.667)            | (12.766.370.275)           |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                                | 22    |             | 7.804.735.388              | 89.781.296.895             |
| 3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác                              | 23    |             | (2.926.542.452.962)        | (4.172.394.695.598)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                      | 24    |             | 2.929.427.678.158          | 2.241.815.981.295          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                               | 25    |             | (3.700.000.000)            | -                          |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                           | 26    |             | 2.893.613.355.323          | 8.189.384.151.475          |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                                | 27    |             | 1.315.166.727.468          | 812.736.145.102            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                                | 30    |             | <u>4.210.103.376.708</u>   | <u>7.148.556.508.894</u>   |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                    | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024                 | Năm 2023                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                          |       |             |                          |                            |
| 1. Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát của công ty con         | 32    |             | (413.083.000)            | (15.000.000)               |
| 2. Tiền thu từ di vay                                                       | 33    |             | 6.089.223.623.609        | 4.876.386.461.232          |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                                      | 34    |             | (3.132.621.801.283)      | (9.586.061.924.937)        |
| 4. Tiền chi trả cổ tức của các công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát | 36    |             | (33.759.401)             | (25.239.053)               |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                | 40    |             | <u>2.956.154.979.925</u> | <u>(4.709.715.702.758)</u> |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm ( $50 = 20 + 30 + 40$ )                     | 50    |             | 1.195.080.240.980        | (5.187.648.857.368)        |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                            | 60    |             | 3.412.524.436.724        | 8.600.170.523.502          |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                     | 61    |             | (2.756.021)              | 2.770.590                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm ( $70 = 50 + 60 + 61$ )                   | 70    | VI.1        | <u>4.607.601.921.683</u> | <u>3.412.524.436.724</u>   |

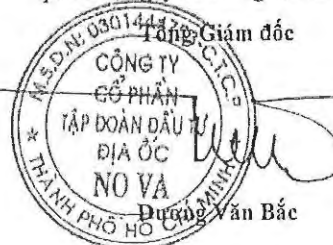
Người lập biểu

Danh Thúy Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****I.1 Thành lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 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.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM.

**I.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản.

**I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn")**

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư, kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

**I.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn thông thường kéo dài trong vòng 36 tháng.

**I.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm 2024, tình hình tài chính của Tập đoàn hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Tập đoàn giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khơi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và Phan Thiết của Tập đoàn đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

**I.6 Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.093 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.091 nhân viên).****I.7 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con, 07 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 86 công ty con, 07 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

1.7.1. Danh sách các công ty con

| STT | Tên                                                    | Địa điểm                                          | Hoạt động chính         | 31/12/2024       |                            | 01/01/2024       |                            |
|-----|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
|     |                                                        |                                                   |                         | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| 1   | Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va                    | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 99,97            | 99,97                      | 99,97            | 99,97                      |
| 2   | Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn                      | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 100,00                     | 99,99            | 100,00                     |
| 3   | Công ty TNHH No Va Thảo Điền                           | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 4   | Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình                      | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 67,15            | 67,15                      | 99,99            | 99,99                      |
| 5   | Công ty Cổ phần The Princes Residence                  | Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 99,96            | 99,96                      | 99,96            | 99,96                      |
| 6   | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal           | Phường 13, Quận 4, TP. HCM                        | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 7   | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên            | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 8   | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega                          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 98,60            | 98,60                      | 98,60            | 98,60                      |
| 9   | Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh         | Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai         | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 10  | Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp                     | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 11  | Công ty TNHH Nova Rivergate                            | Phường 06, Quận 4, TP.HCM                         | Kinh doanh bất động sản | 99,77            | 99,77                      | 99,77            | 99,77                      |
| 12  | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence                | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản | 99,90            | 99,90                      | 99,90            | 99,90                      |
| 13  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy       | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 51,00            | 51,00                      | 51,00            | 51,00                      |
| 14  | Công ty Cổ phần Nova Festival                          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 94,02            | 94,02                      | 94,02            | 94,02                      |
| 15  | Công ty TNHH Nova Lucky Palace                         | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 16  | Công ty Cổ phần Nova Hospitality                       | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 17  | Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng                    | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 18  | Công ty TNHH Nova Sasco                                | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 19  | Công ty TNHH Nova Nam Á                                | Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 92,71            | 92,71                      | 92,71            | 92,71                      |
| 20  | Công ty TNHH Nova Sagel                                | Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 74,00            | 74,00                      | 74,00            | 74,00                      |
| 21  | Công ty TNHH Nova An Phú                               | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 22  | Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent             | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 23  | Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                      | Phường Tam Phước, TP. Biên Hoà, Đồng Nai          | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 24  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity                 | Phường 01, Quận 4, TP.HCM                         | Kinh doanh bất động sản | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 25  | Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                | Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Đồng Nai              | Kinh doanh bất động sản | 83,57            | 83,57                      | 72,62            | 72,62                      |
| 26  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BDS Nova Phúc Nguyên | Phường 13, Quận 4, TP. HCM                        | Kinh doanh bất động sản | 99,97            | 99,97                      | 99,97            | 99,97                      |
| 27  | Công ty TNHH Nova Property Management                  | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 28  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến           | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 29  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 30  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh       | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM                  | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 31  | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tầm            | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản | 51,00            | 51,00                      | 51,00            | 51,00                      |
| 32  | Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp                       | Xã Phước Thuận, Huyện Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh bất động sản | 99,98            | 99,99                      | 99,98            | 99,98                      |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.1. Danh sách các công ty con

| STT | Tên                                                          | Địa điểm                                          | Hoạt động chính                                  | 31/12/2024       |                            | 01/01/2024       |                            |
|-----|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
|     |                                                              |                                                   |                                                  | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| 3   | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trưng Dương                   | Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận    | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | 99,36            | 99,50                      | 99,36            | 99,50                      |
| 4   | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng                    | Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Bình Thuận       | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | 95,79            | 95,80                      | 95,79            | 95,80                      |
| 35  | Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy                                | Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | -                | -                          | 99,98            | 99,98                      |
| 36  | Công ty Cổ phần Nova Richstar                                | Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP.HCM             | Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 37  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rong                | Phường 13, Quận 4, TP.HCM                         | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 38  | Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM                              | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Tư vấn đầu tư                                    | 99,85            | 99,90                      | 99,85            | 99,90                      |
| 39  | Công ty Cổ phần Đức Tân                                      | Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận    | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | 99,85            | 100,00                     | 99,85            | 100,00                     |
| 40  | Công ty TNHH Du lịch Bình An                                 | Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu    | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | 99,97            | 99,99                      | 99,97            | 99,99                      |
| 41  | Công ty Cổ phần Hoàn Vũ                                      | Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu   | Kinh doanh bất động sản                          | 99,87            | 99,89                      | 99,87            | 99,89                      |
| 42  | Công ty TNHH Thành phố Aqua                                  | Xã Long Hưng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai              | Kinh doanh bất động sản                          | 69,98            | 70,00                      | 69,98            | 70,00                      |
| 43  | Công ty TNHH The Forest City                                 | Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu   | Kinh doanh bất động sản                          | 99,88            | 99,90                      | 99,88            | 99,90                      |
| 44  | Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21                    | Phường An Khánh, TP. Thủ Đức, TP.HCM              | Kinh doanh bất động sản                          | 98,97            | 98,97                      | 98,97            | 98,97                      |
| 45  | Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông                           | Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM                | Kinh doanh bất động sản                          | 99,39            | 99,89                      | 99,39            | 99,89                      |
| 46  | Công ty Cổ phần Đầu tư Thu Minh Nguyễn                       | Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận  | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | 96,14            | 96,15                      | 96,14            | 96,15                      |
| 47  | Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận                       | Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Bình Thuận         | Kinh doanh bất động sản                          | 99,85            | 100,00                     | 99,85            | 100,00                     |
| 48  | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                            | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,98            | 99,99                      | 99,98            | 99,99                      |
| 49  | Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington                  | Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM          | Kinh doanh bất động sản                          | 99,95            | 99,97                      | 99,95            | 99,97                      |
| 50  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long                 | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 51  | Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa                              | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản                          | 99,80            | 99,98                      | 99,80            | 99,98                      |
| 52  | Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38                     | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 53  | Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi                                 | Phường 09, Quận 3, TP.HCM                         | Kinh doanh bất động sản                          | 51,48            | 70,00                      | 69,75            | 70,00                      |
| 54  | Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương                     | Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 55  | Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né                       | Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận    | Xây dựng khu du lịch                             | 99,38            | 99,99                      | 99,38            | 99,99                      |
| 56  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 100,00                     | 99,99            | 100,00                     |
| 57  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 58  | Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                     | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản                          | 99,97            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 59  | Công ty TNHH Mega Ties                                       | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 98,59            | 99,99                      | 98,59            | 99,99                      |
| 60  | Công ty TNHH Merufa-Nova                                     | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,89            | 99,90                      | 99,89            | 99,90                      |
| 61  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350           | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 67,14            | 99,99                      | 99,97            | 99,99                      |
| 62  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 66,86            | 99,59                      | 99,56            | 99,59                      |
| 63  | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát            | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 64  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy        | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 65  | Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh                         | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM                 | Kinh doanh bất động sản                          | 99,39            | 99,41                      | 99,39            | 99,41                      |
| 66  | Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát                       | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM                   | Kinh doanh bất động sản                          | 67,13            | 99,96                      | 99,95            | 99,96                      |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất

Trang 15

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

L7.1 Danh sách các công ty con

| STT | Tên                                                                                      | Địa điểm                             | Hoạt động chính                                          | 31/12/2024       |                            | 01/01/2024       |                            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
|     |                                                                                          |                                      |                                                          | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| 67  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long                                  | Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM     | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,99            | 100,00                     | 99,99            | 100,00                     |
| 68  | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình                                        | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,95            | 99,96                      | 99,95            | 99,96                      |
| 69  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây                                           | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM    | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,97            | 99,98                      | 99,97            | 99,98                      |
| 70  | Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc                                                       | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 71  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành                                         | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM    | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,99            | 100,00                     | 99,99            | 100,00                     |
| 72  | Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim                                               | Phường 13, Quận 4, TP.HCM            | Kinh doanh bất động sản                                  | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 73  | Công ty Cổ phần Nova Final Solution                                                      | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 74  | Công ty TNHH Bất động sản Đá Lạt Lake                                                    | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,98            | 100,00                     | 99,98            | 100,00                     |
| 75  | Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa                                                     | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM    | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,82            | 99,83                      | 99,82            | 99,83                      |
| 76  | Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa                                                       | Phường 12, Quận 10, TP.HCM           | Kinh doanh bất động sản                                  | 69,97            | 99,99                      | 69,97            | 99,99                      |
| 77  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát                                          | Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản                                  | 79,98            | 100,00                     | 79,98            | 100,00                     |
| 78  | Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát                                                       | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Hoạt động tư vấn quản lý                                 | 79,98            | 80,00                      | 79,98            | 80,00                      |
| 79  | Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House                                               | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 80  | Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty                                                           | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, quyền sử dụng đất | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 81  | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông                                  | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 82  | Công ty Cổ phần Nova Holiday (I)                                                         | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 83  | Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt                                                      | Phường Cờ Giang, Quận 1, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,67            | 99,69                      | 99,67            | 99,69                      |
| 84  | Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday) | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 85  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land                                | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM      | Kinh doanh bất động sản                                  | 69,97            | 100,00                     | 69,97            | 100,00                     |
| 86  | Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh                                                           | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM    | Kinh doanh bất động sản                                  | 99,99            | 100,00                     | 99,99            | 100,00                     |

L7.2 Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

| STT | Tên                                                    | Địa điểm                                     | Hoạt động chính                                             | 31/12/2024       |                            | 01/01/2024       |                            |
|-----|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
|     |                                                        |                                              |                                                             | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| 1   | Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM            | Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông | 37,75            | 37,75                      | 37,75            | 37,75                      |
| 2   | Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                               | Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM                | Kinh doanh bất động sản                                     | 50,00            | 50,00                      | 50,00            | 50,00                      |
| 3   | Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí         | Phường 01, Quận 4, TP.HCM                    | Kinh doanh bất động sản                                     | 48,98            | 48,98                      | 48,98            | 48,98                      |
| 4   | Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bè Thành     | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM              | Kinh doanh bất động sản                                     | 25,00            | 25,00                      | 25,00            | 25,00                      |
| 5   | Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1         | Xã An Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản                                     | 48,89            | 49,00                      | 48,89            | 49,00                      |
| 6   | Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2         | Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai   | Kinh doanh bất động sản                                     | 49,00            | 49,00                      | 49,00            | 49,00                      |
| 7   | Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security                      | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM              | Hoạt động bảo vệ cá nhân                                    | 23,99            | 24,00                      | 23,99            | 24,00                      |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1.7.3 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Novaland quận 1.

Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****II.1 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán.

**II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG****III.1 Cơ sở của việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư số 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính" và chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

Số liệu và thông tin trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

**III.2 Giả định hoạt động liên tục**

Tập đoàn phát sinh khoản lỗ năm 2024 là 4.395 tỷ Đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023 là âm 7.626 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, và (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III.2. Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 61.566 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.712 tỷ Đồng). Cho đến ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 7.057 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu theo quy định tại Thông tư số 06/2024/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng và/hoặc thực hiện bán các tài sản không hiệu quả; cung cấp tín dụng để phát triển dự án và tài trợ khoản vay cho người mua nhà của Tập đoàn. Ngoài ra, việc bán tài sản sẽ bao gồm thanh lý các tài sản không hiệu quả và không cốt lõi nhằm tạo ra nguồn tiền để trả nợ ngân hàng.

- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Tập đoàn cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

- Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: Tập đoàn đã vi phạm thời hạn thanh toán cho một số hợp đồng với tổng số tiền là 5.922 tỷ Đồng. Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Tập đoàn, Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Tập đoàn và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.898 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

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

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

Tập đoàn đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 26.542 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 21 tài sản được chào bán trong năm 2024 và 2025. Hai tài sản đã được bán thành công và thu về 8.059 tỷ Đồng. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 7.433 tỷ Đồng. Tập đoàn cũng đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 6.682 tỷ Đồng. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 2.603 tỷ Đồng. Tập đoàn chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.765 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

(iii) Thu tiền thành công từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai.

Tập đoàn kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định trong năm 2025 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo nhằm góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng và việc tiếp tục bán ra các sản phẩm mới theo kế hoạch. Nguồn tiền thu được sẽ được Tập đoàn sử dụng để tài trợ cho các dự án đang phát triển và cho các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)****(iv) Nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng**

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà. Trong năm, Tập đoàn đã được giải ngân số tiền là 1.968 tỷ Đồng (Thuyết minh VI.23) thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền là 10.409 tỷ Đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang triển khai.

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đặt ra nhiều giải pháp chính sách tiền tệ (CSTT) trong năm 2025, hướng tới mục tiêu GDP tăng trên 8%, kiểm soát lạm phát và thúc đẩy phát triển bền vững. NHNN đã ban hành Chỉ thị 01/CT-NHNN năm 2025, tập trung vào một số giải pháp trọng tâm. Để thúc đẩy tăng trưởng tín dụng hợp lý, mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2025 dự kiến đạt 16%. NHNN sẽ chủ động điều chỉnh chỉ tiêu tín dụng cho các ngân hàng, đảm bảo dòng vốn chảy mạnh vào sản xuất kinh doanh, đồng thời kiểm soát chặt tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro. Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Tập đoàn và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

**(v) Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết:**

Như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký, các cổ đông lớn của Tập đoàn đã cam kết hỗ trợ tài chính để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng những cam kết này sẽ được thực hiện đầy đủ và kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

**(iv) Các giả định khác:****• Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba.**

- Tập đoàn đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

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

- Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 tạo điều kiện cho Tập đoàn có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn;

- Chính phủ cũng thành lập tổ công tác bao gồm nhiều cơ quan địa phương có liên quan để giúp giải quyết tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản, trong đó có một số dự án của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp Tập đoàn hoàn thành các dự án để bán.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

**III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG****IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính trước.

**IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ, các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào: - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ; - Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)*****Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại***

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm) được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm đối với lợi thế thương mại từ các tài sản, đối với lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch của dự án (như hàng tồn kho bất động sản để bán) Tập đoàn phân bổ phù hợp theo doanh thu hàng tồn kho được xuất bán, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện nhất quán qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

Sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua.

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

***Hợp nhất kinh doanh và Mua tài sản (Nhóm mua)***

Tập đoàn xác định việc mua các công ty con sở hữu tài sản và có hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm mua có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)*****Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

***Xác định kết quả của việc thoái vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất***

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản lãi, lỗ khi thoái vốn tại công ty con được xác định là chênh lệch giữa khoản công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn trừ đi (-) phần tài sản thuần của công ty con được công ty mẹ chuyển giao cho các bên khác và phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ đến thời điểm công ty mẹ thoái vốn.

Tài sản phi tiền tệ, công cụ vốn hoặc công cụ nợ công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn tại công ty con phải được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày giao dịch.

Khi thoái vốn đầu tư vào công ty con, công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm thoái vốn (tại thời điểm thoái vốn, nếu công ty con là công ty mẹ thì căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con). Trường hợp công ty con không thể lập được Báo cáo tài chính tại thời điểm bị công ty mẹ thoái vốn thì công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính quý gần nhất của công ty con sau đó điều chỉnh cho các giao dịch trọng yếu phát sinh kể từ thời điểm cuối quý gần nhất đến thời điểm thoái vốn.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm; Ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn tính trên cơ sở hợp nhất vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này"; Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con; Ghi giảm số lợi thế thương mại tương ứng với tỷ lệ vốn bị thoái.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết của công ty mẹ. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm (là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ); Xác định giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Loại bỏ kết quả từ việc thoái vốn được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn trên cơ sở hợp nhất vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

***Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh***

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

**Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.251 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.551 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

**IV.4 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính****Kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)****Kế toán đối với các khoản cho vay**

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

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

**Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

**Kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện, căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)**

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**IV.7 Ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải cho thuê để chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa hoặc hàng tồn kho của bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau: chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; chi phí xây dựng hoàn trả cho nhà thầu; và chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp thực tế đích danh.

*Hàng tồn kho sản xuất, thương mại và hàng tồn kho khác*

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác...

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.8 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")****IV.8.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình**

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

***TSCĐ hữu hình mua sắm***

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

TSCĐ là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

***TSCĐ hữu hình tự xây dựng***

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của TSCĐ tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành TSCĐ thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

**IV.8.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình**

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định đến thời điểm tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một TSCĐ vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đến bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

***Chương trình phần mềm***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**IV.8.3 Ghi nhận thuê tài sản**

**Thuê tài sản:** Là sự thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

**Thuê hoạt động:** Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc TSCĐ hữu hình trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị               | 03 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 04 - 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 02 - 08 năm |
| Phần mềm, bản quyền             | 02 - 10 năm |
| Nhãn hiệu, tên thương mại       | 03 năm      |
| Các tài sản khác                | 02 - 05 năm |

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất.

Quyền thuê đất có được thông qua hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất.

Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

**Thanh lý**

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

**IV.9 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng; chi phí liên quan đến việc sửa chữa TSCĐ đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

**IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSDT")**

BĐSDT là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. BĐSĐT được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá BĐSĐT nắm giữ cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi BĐSĐT nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng BĐSĐT nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của BĐSĐT.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của BĐSĐT đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐST") (tiếp theo)**

Thời gian hữu dụng ước tính của các BĐSĐT sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

6 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

**Thanh lý**

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

**IV.11 Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**BCC phân chia lợi nhuận****Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

**Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

**IV.12 Ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí bán hàng chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản:** Chi phí bán hàng phát sinh liên quan trực tiếp doanh thu dự án chưa ghi nhận được treo lại chờ phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn rủi ro cho người mua.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.13 Ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

**IV.14 Ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản vay tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

**IV.15 Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí trích trước phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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.

Các khoản chi phí phải trả trích trước của Tập đoàn chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khí trái phiếu đáo hạn).

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ, và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

**IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản đã 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.

**IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**IV.20 Ghi nhận Trái phiếu****20.1 Trái phiếu thường**

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

**20.2 Trái phiếu chuyển đổi**

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

Tập đoàn kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường vì trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn do phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn.

**IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

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

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ phần được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

**IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác****Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động bất động sản**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư; Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện:

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

**Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó;
2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/hoặc được ghi nhận theo mệnh giá.

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**IV.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu của Tập đoàn bao gồm: Chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại. 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 hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ kế toán, phát sinh sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, nhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**IV.24 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**IV.25 Ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chi trả lãi cho các hợp đồng hợp tác BCC, lỗ chuyển nhượng vốn, chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**IV.26 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý**

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Tập đoàn. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí phân bổ lợi thế thương mại, chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng...), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuê, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...)

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ, dụng cụ, vật liệu hao bị dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

Khoản chi phí được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.27 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế suất tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của công ty mẹ và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của các cơ quan thuế. Số thuế TNDN được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế tại các công ty trong Tập đoàn.

**IV.28 Ghi nhận lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

Lãi hoặc (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**IV.29 Bên liên quan**

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại Tập đoàn như sau:

- (i) Những công ty kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với công ty báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- (ii) Các công ty liên kết;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.29 Bên liên quan (tiếp theo)**

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các công ty báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới công ty này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Tập đoàn như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của công ty báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Tập đoàn và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các công ty do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn. Trường hợp này bao gồm những công ty được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của công ty báo cáo và những công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt với công ty báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**IV.30 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. 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 hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

**IV.31 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CÔNG TY CON TRONG NĂM

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp như sau:

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong năm

Ngày 25/12/2024, theo nghị quyết số 50/2024-NQ.HĐQT-NVLG, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 32,84% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (công ty con tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 67,15% quyền kiểm soát tại Công ty con. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Ngày 01/4/2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy. Giá trị chuyển nhượng không bao gồm giá trị các tài sản tiện ích và các nghĩa vụ nợ tồn đọng. Đối tác đã thanh toán đầy đủ khoản chuyển nhượng cho Tập đoàn. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty con.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VI.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                                | 31/12/2024        | 01/01/2024        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tiền                                           | 3.343.715.161.772 | 1.713.759.213.836 |
| Tiền mặt                                       | 287.256.888       | 18.146.012.066    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                | 3.343.427.904.884 | 1.695.613.201.770 |
| Các khoản tương đương tiền                     | 1.263.886.759.911 | 1.698.765.222.888 |
| Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) | 1.263.886.759.911 | 1.698.765.222.888 |
| Cộng                                           | 4.607.601.921.683 | 3.412.524.436.724 |

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm (Tại 31/12/2023: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 31/12/2024, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh là 78 tỷ Đồng (Tại 31/12/2023 là 63 tỷ Đồng). Tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.360 tỷ đồng (Tại 31/12/2023 là 853 tỷ Đồng).

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                        | 31/12/2024     |                | 01/01/2024     |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | Giá gốc        | Giá trị ghi sổ | Giá gốc        | Giá trị ghi sổ |
| Tiền gửi có kỳ hạn (1) | 29.234.616.194 | 29.234.616.194 | 40.346.843.256 | 40.346.843.256 |
| Trái phiếu (2)         | 2.023.600.000  | 2.023.600.000  | 3.161.000.000  | 3.161.000.000  |
| Cộng                   | 31.258.216.194 | 31.258.216.194 | 43.507.843.256 | 43.507.843.256 |

(1) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 2,3%/năm đến 6,2%/năm (Tại 31/12/2023: từ 4,2%/năm đến 7,3%/năm).

(2) Đây là khoản đầu tư trái phiếu với lãi suất hằng năm được hưởng là 10,5%/năm (Tại 31/12/2023 là 10,5%/năm)

Khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn cuối năm được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14 tỷ Đồng (Tại 31/12/2023 là 14 tỷ Đồng). Tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 100 triệu Đồng (Tại 31/12/2023 là 4 tỷ Đồng).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)****b. Đầu tư vào các công ty liên kết**

| Tên công ty liên kết                                      | 01/01/2024     |                          | Biến động khoản đầu tư trong năm                       |                          | 31/12/2024               |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
|                                                           | Giá trị hợp lý | Giá trị ghi sổ           | Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh | Cổ tức đã nhận trong năm | Giá trị ghi sổ           | Giá trị hợp lý |
| 1. Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí | (*)            | 581.990.289.067          | (12.789.466.973)                                       | -                        | 569.200.822.094          | (*)            |
| 2. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2         | (*)            | 387.134.653.122          | (34.986.046)                                           | -                        | 387.099.667.076          | (*)            |
| 3. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1         | (*)            | 369.153.308.551          | (36.125.748)                                           | -                        | 369.117.182.803          | (*)            |
| 4. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành    | (*)            | 81.716.150.623           | 6.762.421.595                                          | (5.640.022.845)          | 82.838.549.373           | (*)            |
| 5. Công ty Cổ phần Hùng Ngu Security                      | (*)            | 2.340.154.249            | (26.006.181)                                           | -                        | 2.314.148.068            | (*)            |
| 6. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | (*)            | 801.481.739              | (31.076.884)                                           | -                        | 770.404.855              | (*)            |
| 7. Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                               | (*)            | -                        | -                                                      | -                        | -                        | (*)            |
| <b>Cộng</b>                                               |                | <b>1.423.136.037.351</b> | <b>(6.155.240.237)</b>                                 | <b>(5.640.022.845)</b>   | <b>1.411.340.774.269</b> |                |

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong năm:

- Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 363 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48,98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
- Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1 được thành lập vào năm 2019 với hoạt động Đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 213,3 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.
- Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2 được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 318,1 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

**b. Đầu tư vào các công ty liên kết**

4. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhì Bể Thành được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác văn phòng cho thuê, dịch vụ lưu trú và hợp tác kinh doanh. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Trong năm, Công ty liên kết có chia cổ tức.

5. Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security được thành lập vào năm 2020 với hoạt động kinh doanh dịch vụ bảo vệ. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

6. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn được thành lập vào năm 2007, với hoạt động kinh doanh chính bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 37,75%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

7. Công ty TNHH Sài Gòn Gốm được thành lập vào năm 2007 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 200 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 50%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh IX.2 về các bên liên quan.

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào các công ty khác

|                                      |                             | 31/12/2024       |                 |                 |                | 01/01/2024       |                 |          |                |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|----------|----------------|
| Tên công ty đầu tư góp vốn khác      | Hoạt động chính             | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc         | Dự phòng        | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc         | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
|                                      |                             |                  |                 |                 |                |                  |                 |          |                |
| Công ty TNHH Địa ốc Thành Nhơn       | Kinh doanh bất động sản     | 10,00%           | 271.075.164.598 | -               | (*)            | 10,00%           | 271.075.164.598 | -        | (*)            |
| Công ty Cổ phần Hồng Ngự City        | Kinh doanh bất động sản     | 15,00%           | 15.000.000.000  | (3.854.129.041) | (*)            | 15,00%           | 15.000.000.000  | -        | (*)            |
| Công ty Cổ phần Mekong Smart City    | Sản xuất linh kiện điện tử  | 7,98%            | 6.425.600.000   | -               | (*)            | 7,98%            | 9.000.000.000   | -        | (*)            |
| Công ty Cổ phần Du lịch Huế          | Kinh doanh dịch vụ du lịch  | 11,32%           | 7.939.750.000   | -               | (*)            | 11,32%           | 7.939.750.000   | -        | (*)            |
| Công ty Cổ phần Novareal             | Kinh doanh bất động sản     | 5,00%            | 1.000.000.000   | -               | (*)            | 5,00%            | 1.000.000.000   | -        | (*)            |
| Công ty Cổ phần Giáo dục PTN         | Kinh doanh dịch vụ giáo dục | 9,00%            | 450.000.000     | -               | (*)            | 9,00%            | 450.000.000     | -        | (*)            |
| Công ty Cổ phần Nova Education Group | Kinh doanh dịch vụ giáo dục | 9,00%            | 450.000.000     | (450.000.000)   | (*)            | 9,00%            | 450.000.000     | -        | (*)            |
| Cộng                                 |                             |                  | 302.340.514.598 | (4.304.129.041) |                |                  | 304.914.914.598 | -        |                |

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư đầu tiên số 0313522847 cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ 1.920 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

Ngày 16/10/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 40/2024-NQ.HĐQT-NVLG về việc giảm 90% vốn góp tại Công ty Cổ phần Mekong Smart City ("Mekong Smart City"). Mekong Smart City đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, thủ tục giảm vốn đã hoàn tất.

Trong năm 2024, Tình hình kinh doanh của Các công ty Cổ phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Giáo dục PTN có lãi và lũy kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City và Công ty Cổ phần Nova Education Group có lũy kế lợi nhuận âm. Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| VI.3 Phải thu của khách hàng                       | 31/12/2024        |                  | 01/01/2024        |                  |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                                    | Giá trị           | Dự phòng         | Giá trị           | Dự phòng         |
|                                                    |                   |                  |                   |                  |
| a. Ngắn hạn                                        | 2.996.106.511.118 | (14.026.018.634) | 2.837.441.207.038 | (10.635.645.778) |
| Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản | 2.415.694.184.971 | -                | 2.394.241.136.254 | -                |
| Bên thứ ba                                         | 2.391.685.989.734 | -                | 2.366.232.941.017 | -                |
| Bên liên quan (thuyết minh LX.2b.2)                | 24.008.195.237    | -                | 28.008.195.237    | -                |
| Phải thu khách hàng khác                           | 580.412.326.147   | (14.026.018.634) | 443.200.070.784   | (10.635.645.778) |
| Bên thứ ba                                         | 580.412.326.147   | (14.026.018.634) | 443.200.070.784   | (10.635.645.778) |
| b. Dài hạn                                         | -                 | -                | 86.080.000.000    | -                |
| Phải thu khách hàng khác                           | -                 | -                | 86.080.000.000    | -                |
| Bên thứ ba                                         | -                 | -                | 86.080.000.000    | -                |
| Cộng                                               | 2.996.106.511.118 | (14.026.018.634) | 2.923.521.207.038 | (10.635.645.778) |

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

VI.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| VI.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 31/12/2024        |                 | 01/01/2024        |          |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------|
|                                         | Giá trị           | Dự phòng        | Giá trị           | Dự phòng |
|                                         |                   |                 |                   |          |
| Bên thứ ba                              | 7.857.833.385.978 | (1.159.144.386) | 7.457.550.110.086 | -        |
| Công ty Cổ phần Green Mark Construction | 3.959.249.007.249 | -               | 3.652.160.940.651 | -        |
| Công ty Cổ phần Nova E&C                | 792.135.679.049   | -               | 845.089.324.393   | -        |
| Khác                                    | 3.106.448.699.680 | (1.159.144.386) | 2.960.299.845.042 | -        |
| Cộng                                    | 7.857.833.385.978 | (1.159.144.386) | 7.457.550.110.086 | -        |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.5 Phải thu về cho vay

|                                        | 31/12/2024        |               | 01/01/2024        |          |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------|
|                                        | Giá trị           | Dự phòng      | Giá trị           | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn                            | 6.050.897.395.010 | (529.184.697) | 6.602.402.331.194 | -        |
| Bên thứ ba                             | 6.033.325.395.010 | -             | 6.584.830.331.194 | -        |
| Tổ chức                                | 5.769.647.565.010 | (529.184.697) | 6.353.657.511.194 | -        |
| Cá nhân                                | 263.677.830.000   | -             | 231.172.820.000   | -        |
| Bên liên quan<br>(thuyết minh IX.2b.2) | 17.572.000.000    | -             | 17.572.000.000    | -        |
| b. Dài hạn                             | 176.200.000.000   | -             | 176.200.000.000   | -        |
| Bên thứ ba                             | 176.200.000.000   | -             | 176.200.000.000   | -        |
| Cộng                                   | 6.227.097.395.010 | (529.184.697) | 6.778.602.331.194 | -        |

Thuyết minh các khoản cho vay

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khoản phải thu về cho vay bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu cho vay ngắn hạn và dài hạn.

Khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời hạn đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 3,6%/năm đến 18%/năm).

Khoản cho vay tín chấp dài hạn có thời hạn đáo hạn từ 24 tháng đến 36 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3%/năm).

VI.6 Phải thu khác

|                                                      | 31/12/2024         |                  | 01/01/2024         |                  |
|------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                                      | Giá trị            | Dự phòng         | Giá trị            | Dự phòng         |
| a. Ngắn hạn                                          | 37.982.680.530.513 | (16.783.778.684) | 30.139.277.491.282 | (15.000.000.000) |
| Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)               | 16.177.398.000.000 | -                | 5.279.035.000.000  | -                |
| Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (2)                | 5.132.000.000.000  | -                | -                  | -                |
| Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (3)  | 4.629.747.629.468  | -                | 13.342.821.629.468 | -                |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư | 3.434.739.865.026  | (88.413.342)     | 2.370.009.440.286  | -                |
| Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án (4) | 2.837.661.935.511  | -                | 3.369.282.044.919  | -                |
| Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản (5)       | 1.374.767.794.696  | -                | 251.782.927.798    | -                |
| Thuế GTGT tạm nộp                                    | 1.053.540.648.471  | -                | 1.053.540.648.471  | -                |
| Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư                           | 1.018.500.000.000  | -                | 886.081.827.359    | -                |
| Tạm ứng cho các dự án                                | 369.476.843.656    | -                | 347.010.468.313    | -                |
| Phải thu khác                                        | 1.954.847.813.685  | (16.695.365.342) | 3.239.713.504.668  | (15.000.000.000) |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.6 Phải thu khác (tiếp theo)**

|                                                | 31/12/2024                |                         | 01/01/2024                |                         |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                                | Giá trị                   | Dự phòng                | Giá trị                   | Dự phòng                |
| <b>b. Dài hạn</b>                              | <b>15.741.300.378.910</b> | <b>(16.502.000.000)</b> | <b>34.297.901.289.784</b> | <b>(105.429.508)</b>    |
| Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)         | 10.248.397.403.834        | -                       | 29.046.303.980.759        | -                       |
| Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản (4)    | 3.270.265.264.000         | -                       | 3.270.265.264.000         | -                       |
| Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản (5) | 520.156.627.775           | -                       | 545.269.235.537           | -                       |
| Đặt cọc, ký quỹ dự án                          | 200.043.357.390           | -                       | 199.301.850.093           | -                       |
| Phải thu lãi hợp tác đầu tư                    | -                         | -                       | 1.010.255.520.558         | -                       |
| Phải thu khác                                  | 1.502.437.725.911         | (16.502.000.000)        | 226.505.438.837           | (105.429.508)           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>53.723.980.909.423</b> | <b>(33.285.778.684)</b> | <b>64.437.178.781.066</b> | <b>(15.105.429.508)</b> |

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

|                                     | 31/12/2024                |                         | 01/01/2024                |                         |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                     | Giá trị                   | Dự phòng                | Giá trị                   | Dự phòng                |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                  | <b>37.982.680.530.513</b> | <b>(16.783.778.684)</b> | <b>30.139.277.491.282</b> | <b>(15.000.000.000)</b> |
| Bên thứ ba                          | 37.819.743.156.321        | (1.783.778.684)         | 29.555.083.588.760        | -                       |
| Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2) | 162.937.374.192           | (15.000.000.000)        | 584.193.902.522           | (15.000.000.000)        |
| <b>b. Dài hạn</b>                   | <b>15.741.300.378.910</b> | <b>(16.502.000.000)</b> | <b>34.297.901.289.784</b> | <b>(105.429.508)</b>    |
| Bên thứ ba                          | 15.665.300.378.910        | (16.502.000.000)        | 34.146.501.289.784        | (105.429.508)           |
| Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2) | 76.000.000.000            | -                       | 151.400.000.000           | -                       |

(1) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(2) Khoản chuyển nhượng vốn trong năm xem thuyết minh tại V.I.1. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản này đã được thu hồi với tổng giá trị là 5.132.000.000.000 VND.

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

(4) Đây là khoản tiền đặt cọc trong quá trình đàm phán để mua bất động sản và dự án, khoản này sẽ được chuyển vào các tài khoản liên quan như chi phí xây dựng cơ bản dở dang, hàng tồn kho dự án hoặc tài sản liên quan khi hoàn thành các thủ tục mua bán và các hồ sơ pháp lý giữa các bên tham gia giao dịch.

(5) Đây là nghiệp vụ hoán đổi sản phẩm bất động sản và công nợ của các khách hàng giao dịch tại Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

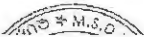
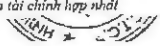
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.7 Dự phòng phải thu khó đòi

|                                  | 31/12/2024     |                        |                |                   | 01/01/2024     |                        |                |                   |
|----------------------------------|----------------|------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------|-------------------|
|                                  | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng       | Thời gian quá hạn | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng       | Thời gian quá hạn |
| a. Ngắn hạn                      | 74.354.272.024 | 229.274.320            | 74.124.997.704 |                   | 25.635.645.778 | -                      | 25.635.645.778 |                   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 14.227.974.454 | 201.955.820            | 14.026.018.634 | > 3 năm           | 10.635.645.778 | -                      | 10.635.645.778 | > 3 năm           |
| Trả trước cho người bán          | 1.159.144.386  | -                      | 1.159.144.386  | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Thuế GTGT đầu vào                | 41.626.871.303 | -                      | 41.626.871.303 | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn     | 529.184.697    | -                      | 529.184.697    | > 3 năm           | -              | -                      | -              |                   |
| Phải thu khác ngắn hạn           | 16.811.097.184 | 27.318.500             | 16.783.778.684 | > 3 năm           | 15.000.000.000 | -                      | 15.000.000.000 | > 3 năm           |
| b. Dài hạn                       | 16.502.000.000 | -                      | 16.502.000.000 |                   | 105.429.508    | -                      | 105.429.508    |                   |
| Phải thu khác dài hạn            | 16.502.000.000 | -                      | 16.502.000.000 | > 3 năm           | 105.429.508    | -                      | 105.429.508    | > 3 năm           |
| Tổng cộng                        | 90.856.272.024 | 229.274.320            | 90.626.997.704 |                   | 25.741.075.286 | -                      | 25.741.075.286 |                   |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

|                            | Nợ phải thu ngắn hạn | Nợ phải thu dài hạn | Tổng cộng      |
|----------------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Số đầu năm                 | 25.635.645.778       | 105.429.508         | 25.741.075.286 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 48.489.351.926       | 16.502.000.000      | 64.991.351.926 |
| Xóa số dự phòng đã trích   | -                    | (105.429.508)       | (105.429.508)  |
| Số cuối năm                | 74.124.997.704       | 16.502.000.000      | 90.626.997.704 |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.8 Hàng tồn kho**

|                                            | 31/12/2024                 |                          | 01/01/2024                 |                          |
|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                            | Giá gốc                    | Dự phòng                 | Giá gốc                    | Dự phòng                 |
| Bất động sản để bán đang xây dựng (1)      | 138.407.976.132.589        | (420.500.976.091)        | 129.732.731.714.808        | (158.855.190.876)        |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành | 8.511.406.811.461          | -                        | 9.238.045.841.836          | (2.090.238.024)          |
| Hàng hoá bất động sản                      | 101.989.469.129            | -                        | 110.945.172.833            | -                        |
| Hàng hóa khác                              | 6.569.250.344              | -                        | 14.494.507.388             | -                        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>147.027.941.663.523</b> | <b>(420.500.976.091)</b> | <b>139.096.217.236.865</b> | <b>(160.945.428.900)</b> |

**Thuyết minh hàng tồn kho**

(1) 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, chi phí vốn hóa và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng loại dự án. Tại ngày 31/12/2024, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Giá trị các dự án chiếm tỷ lệ tương đương khoảng 70% trên tổng giá trị hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 31/12/2024 của Tập đoàn chủ yếu gồm các dự án sau: Cụm hàng tồn kho các dự án Aqua chiếm tỷ lệ 21%; Hàng tồn kho dự án Thạnh Mỹ Lợi chiếm tỷ lệ là 20%; Hàng tồn kho dự án Novavold Phan Thiết chiếm tỷ lệ 16%; Hàng tồn kho dự án Mũi Né chiếm tỷ lệ 7%; hàng tồn kho dự án The Grand Manhattan chiếm tỷ lệ 6% trên tổng giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn.

Tỷ lệ giá trị hàng tồn kho hợp nhất cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cam kết cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 chiếm tỷ lệ 77,46% trên tổng giá trị hàng tồn kho (tại ngày 31/12/2023 chiếm tỷ lệ 77,73% trên tổng trị hàng tồn kho).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2024 là 6.222 tỷ Đồng (Năm 2023 là 6.368 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,4%/năm đến 16,5%/năm (Năm 2023 là 3,5%/năm đến 16,5%/năm)

**Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:**

|                            | Năm 2024               | Năm 2023               |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                 | 160.945.428.900        | 2.090.238.024          |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 261.645.785.215        | 158.855.190.876        |
| Hoàn nhập dự phòng         | (2.090.238.024)        | -                      |
| Số cuối năm                | <b>420.500.976.091</b> | <b>160.945.428.900</b> |

Tại ngày 31/12/2024 số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 đồng. Theo thỏa thuận hợp tác số 219/NVLG-SVC/2014/THT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại đường Phở Quang, Quận Tân Bình, Tp.HCM. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn vẫn đang thỏa thuận với đối tác để hoàn tất việc chuyển nhượng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.9 Chi phí trả trước**

|                                                             | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>                        | <b>432.530.802.027</b>   | <b>273.503.248.516</b>   |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu                          | 392.813.437.517          | 249.438.077.594          |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                  | 510.311.641              | 1.236.736.165            |
| Các khoản khác                                              | 39.207.052.869           | 22.828.434.757           |
| <b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>                         | <b>1.500.140.582.061</b> | <b>1.689.485.786.703</b> |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu                          | 1.423.610.217.509        | 1.621.037.487.064        |
| Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê | 24.569.584.284           | 32.016.854.383           |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                  | 4.499.493.711            | 5.558.761.793            |
| Các khoản khác                                              | 47.461.286.557           | 30.872.683.463           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>1.932.671.384.088</b> | <b>1.962.989.035.219</b> |

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

|                                       | Năm 2024          | Năm 2023          |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số dư đầu năm                         | 1.689.485.786.703 | 1.575.118.212.493 |
| Tăng mua trong năm                    | 290.240.971.028   | 324.498.448.641   |
| Chuyển từ XD CB dở dang               | 1.771.276.463     | -                 |
| Phân bổ trong năm                     | (276.621.784.449) | (213.970.932.888) |
| Giảm trong năm                        | (18.351.412.491)  | (516.481.364)     |
| Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn | (186.384.255.193) | 4.356.539.821     |
| Số dư cuối năm                        | 1.500.140.582.061 | 1.689.485.786.703 |

**VI.10 Lợi thế thương mại**

Biến động lợi thế thương mại trong năm như sau:

|                               | Năm 2024          | Năm 2023          |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số dư đầu năm                 | 3.696.777.259.435 | 4.544.317.395.119 |
| Phân bổ trong năm             | (847.540.135.684) | (847.540.135.684) |
| Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu | (373.398.639.177) | -                 |
| Số dư cuối năm                | 2.475.838.484.574 | 3.696.777.259.435 |

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

Mẫu số B 09 DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### VI.11 Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Tổng cộng         |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                  |                     |                          |                               |                   |
| Số dư đầu năm                 | 2.216.043.439.477      | 50.540.800.278   | 341.594.881.983     | 74.353.697.713           | 1.980.127.272                 | 2.684.512.946.723 |
| Mua trong năm                 | -                      | -                | 1.008.754.000       | 149.870.000              | -                             | 1.158.624.000     |
| Chuyển từ hàng tồn kho        | 164.614.576.602        | -                | 6.035.522.942       | -                        | 170.306.907.331               | 340.957.006.875   |
| Chuyển từ XDCB dở dang        | -                      | -                | 7.957.575.759       | -                        | -                             | 7.957.575.759     |
| Giảm do thoái vốn công ty con | (704.377.641.762)      | -                | (390.000.000)       | (41.243.770)             | -                             | (704.808.885.532) |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | -                | (22.124.653.636)    | (977.999.818)            | -                             | (23.102.653.454)  |
| Chuyển sang XDCB dở dang      | -                      | -                | (19.205.200.000)    | -                        | -                             | (19.205.200.000)  |
| Phân loại lại                 | 9.328.112.515          | 404.651.208      | (9.778.812.515)     | 46.048.792               | -                             | -                 |
| Giảm khác                     | -                      | -                | (1.298.014.200)     | -                        | -                             | (1.298.014.200)   |
| Số dư cuối năm                | 1.685.608.486.832      | 50.945.451.486   | 303.800.054.333     | 73.530.372.917           | 172.287.054.603               | 2.286.171.400.171 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                  |                     |                          |                               |                   |
| Số dư đầu năm                 | 147.012.301.266        | 25.302.844.828   | 119.856.347.536     | 59.888.173.696           | 887.846.213                   | 352.947.513.539   |
| Khấu hao trong năm            | 56.654.590.782         | 4.076.216.750    | 29.565.770.852      | 4.975.609.374            | 7.292.531.302                 | 102.564.719.060   |
| Giảm do thoái vốn công ty con | (34.299.541.054)       | -                | (216.666.666)       | (41.243.770)             | -                             | (34.557.451.490)  |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | -                | (9.500.309.260)     | (977.999.818)            | -                             | (10.478.309.078)  |
| Phân loại lại                 | -                      | (46.048.792)     | -                   | 46.048.792               | -                             | -                 |
| Số dư cuối năm                | 169.367.350.994        | 29.333.012.786   | 139.705.142.462     | 63.890.588.274           | 8.180.377.515                 | 410.476.472.031   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                  |                     |                          |                               |                   |
| Số dư đầu năm                 | 2.069.031.138.211      | 25.237.955.450   | 221.738.534.447     | 14.465.524.017           | 1.092.281.059                 | 2.331.565.433.184 |
| Số dư cuối năm                | 1.516.241.135.838      | 21.612.438.700   | 164.094.911.871     | 9.639.784.643            | 164.106.657.088               | 1.875.694.928.140 |

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 413 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 423 tỷ Đồng).

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng ngày 31/12/2024 là 89 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 88 tỷ Đồng).

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: xem thuyết minh III.2

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất

11.8 / 10

11.8 / 10

Trang 45

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.12 Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục              | Quyền sử dụng đất | Bản quyền, bằng sáng chế, nhãn hiệu thương mại | Chương trình phần mềm | Tổng cộng       |
|------------------------|-------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Nguyên giá             |                   |                                                |                       |                 |
| Số dư đầu năm          | 57.754.517.947    | 30.000.000                                     | 112.520.668.575       | 170.305.186.522 |
| Số dư cuối năm         | 57.754.517.947    | 30.000.000                                     | 112.520.668.575       | 170.305.186.522 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                   |                                                |                       |                 |
| Số dư đầu năm          | -                 | 30.000.000                                     | 100.450.799.312       | 100.480.799.312 |
| Khấu hao trong năm     | -                 | -                                              | 7.836.967.396         | 7.836.967.396   |
| Số dư cuối năm         | -                 | 30.000.000                                     | 108.287.766.708       | 108.317.766.708 |
| Giá trị còn lại        |                   |                                                |                       |                 |
| Số dư đầu năm          | 57.754.517.947    | -                                              | 12.069.869.263        | 69.824.387.210  |
| Số dư cuối năm         | 57.754.517.947    | -                                              | 4.232.901.867         | 61.987.419.814  |

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 98 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 25 tỷ đồng). Giá trị còn lại Quyền sử dụng đất của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2023 là 56 tỷ Đồng).

**VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐST") cho thuê**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa, vật kiến trúc | Khác           | Tổng cộng         |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|----------------|-------------------|
| Nguyên giá                    |                   |                        |                |                   |
| Số dư đầu năm                 | 75.092.806.364    | 6.004.992.356.256      | 34.534.901.897 | 6.114.620.064.517 |
| Hàng tồn kho chuyển sang      | -                 | 469.472.850.754        | 32.016.654.562 | 501.489.505.316   |
| Tăng khác                     | -                 | 112.397.452            | -              | 112.397.452       |
| Giảm do thoái vốn công ty con | -                 | (10.414.647.192)       | -              | (10.414.647.192)  |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                 | (98.720.833.446)       | -              | (98.720.833.446)  |
| Giảm khác                     | -                 | (3.429.571.278)        | -              | (3.429.571.278)   |
| Phân loại lại                 | 1.355.179.843     | (1.355.179.843)        | -              | -                 |
| Số dư cuối năm                | 76.447.986.207    | 6.360.657.372.703      | 66.551.556.459 | 6.503.656.915.369 |
| Giá trị hao mòn lũy kế        |                   |                        |                |                   |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 569.068.855.499        | 2.302.326.794  | 571.371.182.293   |
| Khấu hao trong năm            | -                 | 217.305.626.807        | 4.386.051.921  | 221.691.678.728   |
| Giảm do thoái vốn công ty con | -                 | (570.908.917)          | -              | (570.908.917)     |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                 | (25.721.610.345)       | -              | (25.721.610.345)  |
| Giảm khác                     | -                 | (292.474.390)          | -              | (292.474.390)     |
| Số dư cuối năm                | -                 | 759.789.488.654        | 6.688.378.715  | 766.477.867.369   |
| Giá trị còn lại               |                   |                        |                |                   |
| Số dư đầu năm                 | 75.092.806.364    | 5.435.923.500.757      | 32.232.575.103 | 5.543.248.882.224 |
| Số dư cuối năm                | 76.447.986.207    | 5.600.867.884.049      | 59.863.177.744 | 5.737.179.048.000 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") cho thuê (tiếp theo)**

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ngân hàng của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là: 1.114 tỷ Đồng. (Tại ngày 31/12/2023 là 1.218 tỷ Đồng).

Doanh thu và chi phí liên quan BĐSĐT cho thuê được trình bày trong thuyết minh doanh thu và chi phí.

Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các BĐSĐT do chưa có điều kiện để thực hiện, ngoài ra BĐSĐT chỉ dùng mục đích để cho thuê. Giá trị hợp lý của BĐSĐT có thể khác với giá trị ghi sổ, tuy nhiên Tập đoàn đánh giá giá trị các bất động sản này chưa có sự suy giảm giá trị trên thị trường.

**VI.14 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|                                              | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán | 181.998.060.395        | 181.998.060.395        | 181.998.060.395        | 181.998.060.395        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>181.998.060.395</b> | <b>181.998.060.395</b> | <b>181.998.060.395</b> | <b>181.998.060.395</b> |

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Phường Phú Hữu, Tp.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

**VI.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                   | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| Mua sắm TSCĐ      | 273.844.026.675        | 276.526.255.767        |
| Thi công nhà mẫu  | 73.792.600.383         | 54.070.601.745         |
| Cải tạo văn phòng | 4.107.799.041          | 6.451.621.122          |
| Khác              | 10.259.013.031         | 9.614.952.006          |
| <b>Cộng</b>       | <b>362.003.439.130</b> | <b>346.663.430.640</b> |

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

|                                       |                        |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm                         | 346.663.430.640        | 390.960.770.085        |
| Tăng trong năm                        | 8.598.802.793          | 22.562.718.647         |
| Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình         | 11.247.624.241         | (20.201.605.960)       |
| Kết chuyển sang hàng tồn kho          | (730.149.429)          | (37.380.148.759)       |
| Kết chuyển sang TSCĐ vô hình          | -                      | (3.943.422.500)        |
| Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn | (1.771.276.463)        | (581.400.278)          |
| Khác                                  | (2.004.992.652)        | (4.753.480.595)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>                 | <b>362.003.439.130</b> | <b>346.663.430.640</b> |

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.16 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                         | 31/12/2024               |                          | 01/01/2024               |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                         | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| Công ty Cổ phần Green Mark Construction | 1.097.485.616.733        | 1.097.485.616.733        | 1.305.177.583.908        | 1.305.177.583.908        |
| Công ty TNHH Henry Enterprise Group     | 619.680.395.588          | 619.680.395.588          | 619.680.395.588          | 619.680.395.588          |
| Khác                                    | 6.747.804.715.130        | 6.747.804.715.130        | 7.949.404.492.855        | 7.949.404.492.855        |
| Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)     | 2.364.186.295            | 2.364.186.295            | 2.465.274.295            | 2.465.274.295            |
| <b>Cộng</b>                             | <b>8.467.334.913.746</b> | <b>8.467.334.913.746</b> | <b>9.876.727.746.646</b> | <b>9.876.727.746.646</b> |

Tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023, Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán.

**VI.17 Người mua trả tiền trước**

|                 | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b> | <b>18.915.181.304.285</b> | <b>19.114.956.528.914</b> |
| Bên thứ ba      | 18.915.181.304.285        | 19.114.956.528.914        |
| <b>Cộng</b>     | <b>18.915.181.304.285</b> | <b>19.114.956.528.914</b> |

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 các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho các khách hàng.

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước.

**VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong năm như sau:

|                                                 | 01/01/2024               | Số phát sinh tăng        | Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ/khác) | 31/12/2024               |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>a. Phải nộp</b>                              |                          |                          |                                         |                          |
| Tiền sử dụng đất (*)                            | 33.670.934.393           | 5.121.085.706.698        | 68.355.501.353                          | 5.086.401.139.738        |
| Tiền phạt chậm nộp (*)                          | -                        | 1.581.266.537.510        | -                                       | 1.581.266.537.510        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")             | 680.559.362.275          | 862.019.090.664          | 594.510.054.669                         | 948.068.398.270          |
| Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") hàng bán nội địa | 315.749.991.241          | 628.383.656.861          | 688.443.571.505                         | 255.690.076.597          |
| Thuế thu nhập cá nhân                           | 5.912.893.907            | 59.436.353.324           | 59.770.856.543                          | 5.578.390.688            |
| Các loại thuế khác                              | 51.425.163.086           | 88.755.394.259           | 108.290.139.838                         | 31.890.417.507           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.087.318.344.902</b> | <b>8.340.946.739.316</b> | <b>1.519.370.123.908</b>                | <b>7.908.894.960.310</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

|                                                     | 01/01/2024               | Số phát<br>sinh tăng   | Số phát sinh giảm<br>(đã nộp/cần trừ/khác) | 31/12/2024               |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| <b>b. Phải thu</b>                                  |                          |                        |                                            |                          |
| Thuế GTGT được khấu<br>trừ                          | 1.216.505.939.331        | 212.082.121.342        | 344.256.342.858                            | 1.084.331.717.815        |
| Thuế TNDN tạm nộp<br>1%                             | 257.006.036.482          | 2.308.258.540          | 10.511.518.384                             | 248.802.776.638          |
| Thuế TNDN nộp thừa                                  | 5.167.307.118            | 3.277.970              | (172.621.654)                              | 5.343.206.742            |
| Các khoản phí, lệ phí và<br>các khoản phải nộp khác | 296.908.639              | 96.352.252             | 16.615.653                                 | 376.645.238              |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>1.478.976.191.570</b> | <b>214.490.010.104</b> | <b>354.611.855.241</b>                     | <b>1.338.854.346.433</b> |

Thuyết minh số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước trong năm Tập đoàn như sau:

|                              | Năm 2024                 | Năm 2023               |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Thuế TNDN đã tạm nộp 1%      | 9.329.830.974            | 7.621.736.965          |
| Thuế TNDN đã nộp             | 559.671.553.100          | 408.457.788.211        |
| Thuế GTGT đã nộp             | 342.947.912.242          | 159.891.200.274        |
| Tiền sử dụng đất đã nộp      | 71.201.752.584           | 9.365.697.195          |
| Thuế nhà thầu đã nộp         | -                        | 84.665.702.896         |
| Thuế thu nhập cá nhân đã nộp | 59.416.609.218           | 70.815.506.906         |
| Thuế khác đã nộp             | 102.511.404.459          | 5.528.169.184          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>1.145.079.062.577</b> | <b>746.345.801.631</b> |

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

(\*) Tiền sử dụng đất Tập đoàn bao gồm tiền thuế đất và tiền sử dụng đất

Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất của Công ty con phải nộp cho Nhà nước được trích theo thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/4/2024 của Chi cục Thuế Thành phố Thủ Đức với số tiền là 6.707.482.810.333 Đồng (Bao gồm tiền phạt chậm nộp 1.581.266.537.510 Đồng). Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất giữa năm 2008 và năm 2017 liên quan khu đất 30,1ha (Nam Rạch Chiếc) tại Dự án Lakeview City, An Phú, Quận 2, Tp.HCM (nay Thành phố Thủ Đức). Tại văn bản số 1122/UBND-ĐTMT của UBND Tp.HCM ngày 20/02/2008 đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc, theo đó công ty con của Tập đoàn sau khi nhận đất hoán đổi dự án trên đã tin rằng đủ cơ sở xác định thời điểm định giá khu đất sử dụng đất tại ngày chủ trương hoán đổi đất theo giá đất năm 2008. Tuy nhiên, theo thông báo số 268 và thông báo số 269 ngày 08/01/2021 của Cục thuế Tp.HCM, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất được tính theo đơn giá đất tại thời điểm năm 2017, theo phương án phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM theo quyết định 4777/QĐ-UBND ngày 29/12/2020.

Hiện nay, Tập đoàn đang tạm trích số tiền sử dụng đất theo thông báo của Chi Cục thuế ngày 11/4/2024. Mặt khác, Tập đoàn cũng đã gửi văn bản đề nghị tính lại tiền sử dụng đất của dự án và các Cơ quan Nhà nước đang tiến hành rà soát lại đơn giá sử dụng đất phù hợp cho Tập đoàn. Nghĩa vụ phải nộp tiền thuế đất và tiền thuê đất được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, có thể sẽ được thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Nhà nước theo Nghị quyết 170/2024/QH25 có hiệu lực từ 01 tháng 04 năm 2025 (Thuyết minh IX.4).

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**

Thuế TNDN tạm nộp 1% cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ:

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản mức thuế suất thuế GTGT 10%.

Trong năm, Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP áp dụng từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP áp dụng từ 1/7/2024 đến 31/12/2024.

Các loại thuế khác (gồm thuế nhà thầu, thuế môn bài, thuế khác): Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**VI.19 Phải trả người lao động**

|                      | 31/12/2024           | 01/01/2024            |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Tiền lương phải trả  | 6.253.785.998        | 9.334.261.756         |
| Tiền thưởng phải trả | 1.443.183.533        | 1.700.195.200         |
| <b>Cộng</b>          | <b>7.696.969.531</b> | <b>11.034.456.956</b> |

Trong năm, tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động được Tập đoàn chi trả đúng theo quy định, quy chế lương thưởng của Tập đoàn và đúng thời hạn. Số dư tiền lương tại ngày 31/12/2024 được Tập đoàn thanh toán hết vào năm sau.

**VI.20 Chi phí phải trả**

|                                                          | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                       | <b>13.876.921.539.167</b> | <b>9.991.089.269.430</b>  |
| Chi phí lãi vay                                          | 7.777.762.550.496         | 4.761.903.861.063         |
| Chi phí xây dựng                                         | 4.244.216.774.226         | 3.542.318.059.656         |
| Chi phí lãi hợp tác đầu tư                               | 1.055.602.832.984         | 1.119.287.926.726         |
| Chi phí cam kết thuê                                     | 342.184.700.656           | 347.751.677.408           |
| Chi phí lãi vay - bên liên quan (thuyết minh số IX.2b.2) | 27.535.702.266            | 20.428.370.194            |
| Các khoản trích trước khác                               | 429.618.978.539           | 199.399.374.383           |
| <b>b. Dài hạn</b>                                        | <b>1.636.869.030.987</b>  | <b>1.459.188.712.055</b>  |
| Chi phí lãi hợp tác đầu tư                               | 401.414.583.011           | 635.165.966.578           |
| Chi phí lãi vay                                          | 893.022.375.728           | 325.492.695.891           |
| Chi phí cam kết thuê                                     | 342.432.072.248           | 498.530.049.586           |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>15.513.790.570.154</b> | <b>11.450.277.981.485</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.21 Doanh thu chưa thực hiện**

|                                                           | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                        |                       |                       |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản | 265.182.735           | 311.227.692           |
| Khác                                                      | -                     | 1.083.870.968         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>265.182.735</b>    | <b>1.395.098.660</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                                         |                       |                       |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản | 74.023.506.748        | 77.625.827.089        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>74.023.506.748</b> | <b>77.625.827.089</b> |

**VI.22 Phải trả khác**

|                                                                        | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                     | <b>21.051.435.219.243</b> | <b>16.238.721.209.989</b> |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)                                    | 11.053.412.177.859        | 7.287.939.000.000         |
| Nhận hỗ trợ tài chính                                                  | 2.685.672.297.964         | 2.040.700.124.290         |
| Nhận ký quỹ (2)                                                        | 2.234.979.103.519         | 2.601.792.545.705         |
| Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết | 1.831.017.354.585         | 1.841.015.124.858         |
| Đặt cọc mua bất động sản                                               | 438.027.121.077           | 1.042.042.457.286         |
| Quỹ bảo trì (3)                                                        | 24.076.262.774            | 2.112.381.123             |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp                   | 2.094.743.838             | 3.926.350.330             |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                      | 2.782.156.157.627         | 1.419.193.226.397         |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                      | <b>42.056.028.074.923</b> | <b>66.619.950.911.962</b> |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)                                    | 40.395.553.399.170        | 65.275.371.682.702        |
| Nhận ký quỹ (2)                                                        | 952.683.000.000           | 969.352.500.000           |
| Phải trả do hoán đổi bất động sản                                      | 645.783.774.856           | 371.652.262.863           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                      | 62.007.900.897            | 3.574.466.397             |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>63.107.463.294.166</b> | <b>82.858.672.121.951</b> |
| <b>c. Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:</b>               |                           |                           |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                        |                           |                           |
| Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)                                    | 2.638.995.268.564         | 2.040.700.124.290         |
| Bên thứ ba                                                             | 18.412.439.950.679        | 14.198.021.085.699        |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>21.051.435.219.243</b> | <b>16.238.721.209.989</b> |

(1) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(2) Đây là khoản tiền nhận ký quỹ cho các hợp đồng cho thuê tài sản, khoản tiền cọc nhận từ khách hàng để mua ký quỹ trang trí nội thất căn hộ lô thương mại

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

Số dư các khoản phải trả khác tại ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá có khả năng thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính

|                                         | 31/12/2024         |                       | 01/01/2024         |                       |
|-----------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                                         | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 36.978.198.251.788 | 36.978.198.251.788    | 30.937.469.509.389 | 30.937.469.509.389    |
| 23.1 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả     | 22.734.434.869.114 | 22.734.434.869.114    | 19.648.073.728.323 | 19.648.073.728.323    |
| 23.2 Vay ngân hàng                      | 4.733.274.406.051  | 4.733.274.406.051     | 3.128.847.833.951  | 3.128.847.833.951     |
| 23.3 Vay bên thứ ba                     | 9.510.751.525.737  | 9.510.751.525.737     | 8.237.834.196.469  | 8.237.834.196.469     |
| Vay bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2) | 58.540.271.569     | 58.540.271.569        | 58.540.271.569     | 58.540.271.569        |
| Chi phí phát hành trái phiếu            | (58.802.820.683)   | (58.802.820.683)      | (135.826.520.923)  | (135.826.520.923)     |
| b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     | 24.587.656.403.178 | 24.587.656.403.178    | 26.774.936.365.837 | 26.774.936.365.837    |
| 23.1 Trái phiếu dài hạn                 | 14.580.872.840.875 | 14.580.872.840.875    | 18.978.289.359.119 | 18.978.289.359.119    |
| 23.2 Vay ngân hàng                      | 10.154.058.123.180 | 10.154.058.123.180    | 6.277.838.607.137  | 6.277.838.607.137     |
| 23.3 Vay bên thứ ba                     | 1.300.000.000      | 1.300.000.000         | 1.758.240.000.000  | 1.758.240.000.000     |
| Chi phí phát hành trái phiếu            | (148.574.560.877)  | (148.574.560.877)     | (239.431.600.419)  | (239.431.600.419)     |
| Cộng                                    | 61.565.854.654.966 | 61.565.854.654.966    | 57.712.405.875.226 | 57.712.405.875.226    |

Thuyết minh biến động các khoản vay trong năm

|                                        | Vay ngắn hạn        | Vay dài hạn         | Cộng                |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Số dư nợ vay đầu năm                   | 30.937.469.509.389  | 26.774.936.365.837  | 57.712.405.875.226  |
| Phát sinh tăng vay trong năm           | 367.784.707.643     | 6.278.927.504.766   | 6.646.712.212.409   |
| Phát sinh giảm vay trong năm           | (3.370.325.301.822) | (236.563.098.311)   | (3.606.888.400.133) |
| Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng        | 462.708.216.984     | 350.916.750.480     | 813.624.967.464     |
| Kết chuyển phân loại ngắn hạn/ dài hạn | 8.580.561.119.594   | (8.580.561.119.594) | -                   |
| Số dư nợ vay cuối năm                  | 36.978.198.251.788  | 24.587.656.403.178  | 61.565.854.654.966  |

Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh III.2 Giả định hoạt động liên tục

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.1 Trái phiếu***Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá*

| Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn                                  | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Trái phiếu ngắn hạn</b>                                                     | <b>22.734.434.869.114</b> | <b>19.648.073.728.323</b> |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)                                            | 5.450.000.000.000         | 7.000.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)                                            | 3.428.000.000.000         | 3.428.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)                                        | 3.148.959.959.577         | 1.657.410.152.311         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)                                             | 2.498.003.400.000         | 2.221.200.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)                                           | 2.221.389.546.790         | 2.214.549.189.953         |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (6)                                       | 1.977.213.724.391         | 2.021.134.200.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)                                     | 1.440.000.000.000         | -                         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)                                      | 1.300.000.000.000         | -                         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (9)                 | 945.651.923.252           | 975.080.186.059           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (10)                                    | 125.000.000.000           | -                         |
| Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (11)                             | 115.320.415.104           | 130.700.000.000           |
| Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (12)                                           | 84.895.900.000            | -                         |
| <b>Trái phiếu dài hạn</b>                                                      | <b>14.580.872.840.875</b> | <b>18.978.289.359.119</b> |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)                                        | 2.440.655.501.595         | 4.290.135.159.119         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)                                             | 3.940.000.000.000         | 4.218.003.400.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)                                           | -                         | 225.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)                                     | -                         | 1.440.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)                                      | -                         | 1.300.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (10)                                    | -                         | 125.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta (12)                                        | -                         | 88.338.800.000            |
| UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)(13) | 8.200.217.339.280         | 7.291.812.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>37.315.307.709.989</b> | <b>38.626.363.087.442</b> |

**1. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS**

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 hai mươi một (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu năm 2023. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 5.450 tỷ Đồng.

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 nhưng không thấp hơn 11%/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 sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của Tập đoàn tại hai công ty Chủ đầu tư dự án liên quan. Người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn của toàn bộ trái phiếu từ 36 tháng sang 60 tháng, theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2025. Trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại trước hạn tổng cộng hai mươi (20) gói Trái phiếu. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính này giá trị dư nợ còn lại 340 tỷ Đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.1 Trái phiếu (tiếp theo)****2. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI**

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) 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 Không Chuyển Đổi 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. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31/12/2024, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị dư nợ là 3.428 tỷ Đồng.

**3. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm mười (10) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 5.589,6 tỷ Đồng như sau:

\* Lô 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 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 12 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 750 tỷ Đồng.

\* Lô 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 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 18 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 651,9 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 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 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 649,9 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.

\* Một (1) lô 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 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 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. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.438 tỷ Đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.1 Trái phiếu (tiếp theo)****3. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí**

\* Một (1) lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.099,9 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư của hai dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của hai dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và bảo lãnh thanh toán của Công ty. Tại ngày 31/12/2024, lô trái phiếu này đã được tất toán.

\* Hai (2) Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành lần lượt vào ngày 14 tháng 10 năm 2024 và ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng lần lượt là ngày 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 999,8 tỷ Đồng.

**4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và đại lý phát hành gồm mười bốn (14) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 6.438 tỷ Đồng như sau:

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600 tỷ Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán.
  - Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.
  - Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 6 năm 2026.
  - Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.400 tỷ Đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.1 Trái phiếu (tiếp theo)****4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB**

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950 tỷ Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần đầu vào năm 2025. Đã mua trước hạn 150 tỷ đồng. Dư nợ còn lại 460 tỷ đồng và đã đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.

- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335 tỷ Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.650 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn vào tháng 6 năm 2024. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107,7 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1 tỷ Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 01 (một) tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000 tỷ Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.000 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 23 tỷ Đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.1 Trái phiếu (tiếp theo)****4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (tiếp theo)**

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600 tỷ Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 120 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 80 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cho vay theo Tiết kiệm dân cư – loại lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 200 tỷ Đồng.

\* Lô 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 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là 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 và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi Công ty và các công ty con. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 864 tỷ Đồng.

\* Lô 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 tối đa 1.300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.300 tỷ Đồng.

**5. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 2.221,4 tỷ Đồng như sau:

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 842,3 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ 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. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 277,1 tỷ Đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.1 Trái phiếu (tiếp theo)****5. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (tiếp theo)**

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 473,3 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300 tỷ 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 270,6 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. 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. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 225 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220 tỷ 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 96,6 tỷ Đồng.

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ Đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 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. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 36,5 tỷ Đồng.

**6. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt**

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt 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 2.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp đồng tiền gửi. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.977,2 tỷ Đồng.

**7. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong**

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.440 tỷ Đồng. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã mua lại toàn bộ lô trái phiếu trên.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10051  
CÔ  
T  
MTC  
T  
M00  
J - T**23.1 Trái phiếu (tiếp theo)****8. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam**

\* Lô 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 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, 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. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (02) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Có giá trị dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 1.300 tỷ Đồng.

**9. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam**

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 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. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 945,6 tỷ Đồng.

**10. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công**

\* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 8 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này đã được mua lại vào năm 2022 là 125 tỷ Đồng. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 125 tỷ Đồng.

**11. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)**

\* Lô 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 và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 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 31/12/2024 là 137,6 tỷ Đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 115,3 tỷ đồng.

**12. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta**

\* Lô 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 tỷ 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 31/12/2024 là 430,7 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 84,9 tỷ Đồng.

**13. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch**

\* 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 UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) 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 7 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch (tiếp theo)

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) 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 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.

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 320.935.280 đô la Mỹ với mệnh giá 214.960 đô la Mỹ/Trái Phiếu, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, áp dụng từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 40.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 134.135 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

Giá Chuyển Đổi Ban Đầu đã được điều chỉnh thành 36.000 đồng/cổ phần kể từ ngày 5 tháng 1 năm 2025, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 149.038 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

23.2 Vay ngân hàng

| Bên cho vay                                                                        | 31/12/2024                | 01/01/2024               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                                                      | <b>4.733.274.406.051</b>  | <b>3.128.847.833.951</b> |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)                                            | 170.018.206.326           | -                        |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)                                                        | 1.142.604.568.476         | -                        |
| UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)     | 1.860.251.101.431         | 1.777.908.179.599        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM (3)                                  | 7.637.500.000             | 7.637.500.000            |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)                                            | 100.000.000               | 542.800.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)                              | 17.250.000.000            | 9.200.000.000            |
| Maybank International Labuan Branch (5)                                            | 485.469.000.000           | 195.360.000.000          |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5) | 485.469.000.000           | 195.360.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)                                                      | 235.862.169.025           | -                        |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)                         | 328.512.860.793           | 139.542.854.352          |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)                                      | 100.000.000               | 100.000.000              |
| The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore        | -                         | 138.339.300.000          |
| Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam)                                      | -                         | 122.600.000.000          |
| <b>Vay dài hạn ngân hàng</b>                                                       | <b>10.154.058.123.180</b> | <b>6.277.838.607.137</b> |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)                                            | 4.559.879.261.488         | 1.812.131.840.089        |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)                                                        | 2.409.579.240.812         | 1.809.837.186.986        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)                                            | 1.499.890.000.000         | 971.000.000.000          |
| Maybank International Labuan Branch (5)                                            | -                         | 293.040.000.000          |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5) | -                         | 293.040.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)                                                      | 1.309.151.677.498         | 924.061.002.354          |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)                         | -                         | 174.428.577.708          |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM - Hội sở (7)                                      | 200.000.000               | 300.000.000              |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)                                      | 375.357.943.382           | -                        |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>14.887.332.529.231</b> | <b>9.406.686.441.088</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)****1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 4.729.9 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 1.812,1 tỷ Đồng) như sau:

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa tám tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 2.840,4 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300 tỷ Đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10,6%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng Lãi suất bán vốn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Hội sở chính) áp dụng đối với Khối Khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay bằng đồng Việt Nam, kỳ hạn vay hai mươi bốn (24) tháng, kỳ điều chỉnh lãi suất ba (3) tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,6%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đặt cọc liên quan đến các thửa đất thuộc một dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 300 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,7%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 255 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.334.547.088.459 đồng, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được ân hạn mười tám (18) tháng;

- Khoản vay thứ hai là 134.547.088.459 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.334,5 tỷ Đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)****2. Ngân hàng TMCP Quân Đội**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 3.552,1 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 1.809,8 tỷ Đồng) như sau:

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600 tỷ Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 343,3 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 825 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 935,3 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11,1%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay 48 tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 36,04 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.412,5 tỷ Đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)****3. UBS AG, Singapore Branch**

Khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23,5 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau: Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 72.805.413 đô la Mỹ. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.860,25 tỷ Đồng.

**Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM**

Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23,5 tỷ Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ Đồng.

**4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam**

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sản lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.499,99 tỷ Đồng.

**5. Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1**

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41 triệu đô 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 (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23 tỷ Đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 17,25 tỷ Đồng, 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.

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.2. Vay ngân hàng (tiếp theo)****6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 1.545 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 924 tỷ Đồng) như sau:

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 770 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 338 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 437 tỷ Đồng.

**7. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH**

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ và 700 triệu đồng cho Công ty gồm 2 khoản vay sau:

\* Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

\* Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 300 triệu đồng, 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 Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2. Vay ngân hàng (tiếp theo)

8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM

Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 375,36 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 0 VND) như sau:

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) 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%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 144,69 tỷ Đồng.

\* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 230,67 tỷ Đồng.

23.3. Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba

|                                                                                | 31/12/2024        | 01/01/2024        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Ngắn hạn                                                                    | 9.510.751.525.737 | 8.237.834.196.469 |
| Credit Opportunities III Pte. Limited (1)                                      | 2.452.896.000.000 | 586.080.000.000   |
| Seatown Private Credit Master Fund (2)                                         | 2.242.355.760.000 | 2.143.099.200.000 |
| UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3) | 1.405.305.000.000 | 1.343.100.000.000 |
| Stark1st Co. Ltd (4)                                                           | 945.387.000.000   | 1.221.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)                                        | 54.434.711.764    | 163.398.377.712   |
| Khác (5)                                                                       | 2.410.373.053.973 | 2.781.156.618.757 |
| 2. Dài hạn                                                                     | -                 | 1.758.240.000.000 |
| Credit Opportunities III Pte. Limited (1)                                      | -                 | 1.758.240.000.000 |
| Cộng                                                                           | 9.510.751.525.737 | 9.996.074.196.469 |

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối năm là 96 triệu đô la Mỹ. 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 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba****2. Vay Seatown Private Credit Master Fund**

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 87,76 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các Công ty liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án.

**3. Vay UBS AG Singapore Branch**

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo 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.

**4. Vay Stark1st Co. Ltd.**

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn.

**5. Vay tổ chức và cá nhân khác**

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất từ 2,8%/năm đến 13,67%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**VI.24 Dự phòng phải trả**

Số dư dự phòng phải trả thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

Chi tiết phát sinh như sau:

|                                       | Ngắn hạn         | Dài hạn          | Cộng             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Số đầu năm                            | 19.111.447.884   | 261.472.644.251  | 280.584.092.135  |
| Tăng do trích lập                     | -                | 59.186.008.590   | 59.186.008.590   |
| Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn | 16.226.958.577   | (16.226.958.577) | -                |
| Số đã sử dụng                         | (46.077.500)     | (1.889.087.010)  | (1.935.164.510)  |
| Số hoàn nhập                          | (23.703.828.717) | (24.195.262.800) | (47.899.091.517) |
| Số cuối năm                           | 11.588.500.244   | 278.347.344.454  | 289.935.844.698  |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại

| Chỉ tiêu                                                                                                     | Ghi nhận trên<br>Cân đối kế toán hợp nhất |                    | Ghi nhận trên<br>KQKD hợp nhất |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
|                                                                                                              | 31/12/2024                                | 01/01/2024         | Năm 2024                       |
| 1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại                                                                                | 141.684.358.122                           | 183.870.469.256    | 42.186.111.134                 |
| Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư | 74.297.345.920                            | 85.833.151.250     | 11.535.805.330                 |
| Chênh lệch tạm thời được khấu trừ các giao dịch khác                                                         | 24.157.859.569                            | 43.260.661.315     | 19.102.801.746                 |
| Lỗi tính thuế chưa sử dụng                                                                                   | 43.229.152.633                            | 54.776.656.691     | 11.547.504.058                 |
| 2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả                                                                               | 14.631.680.390.354                        | 13.707.696.719.409 | 934.971.727.556                |
| Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con                             | 9.675.221.573.232                         | 9.847.342.903.833  | (172.121.330.601)              |
| Thoái vốn công ty con                                                                                        | -                                         | -                  | 10.988.056.611                 |
| Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa                                                               | 4.857.319.361.778                         | 3.792.967.290.209  | 1.064.352.071.569              |
| Chênh lệch tạm thời các giao dịch khác                                                                       | 99.139.455.344                            | 67.386.525.367     | 31.752.929.977                 |
| 3. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất ("KQKD") (1+2)                                    |                                           |                    | 977.157.838.690                |

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

|                             | Tài sản thuế TNDN hoãn lại |                  | Thuế TNDN hoãn lại phải trả |                    |
|-----------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
|                             | Năm 2024                   | Năm 2023         | Năm 2024                    | Năm 2023           |
| Số đầu năm                  | 183.870.469.256            | 152.077.405.395  | 13.707.696.719.409          | 12.616.064.305.061 |
| Ghi nhận kết quả kinh doanh | (42.186.111.134)           | (29.618.330.309) | 934.971.727.556             | 1.075.197.985.461  |
| Thoái vốn công ty con       | -                          | 61.411.394.170   | (10.988.056.611)            | 16.434.428.887     |
| Số cuối năm                 | 141.684.358.122            | 183.870.469.256  | 14.631.680.390.354          | 13.707.696.719.409 |

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.1 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                    | Tỷ lệ vốn góp |                    |                    |
|------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
|                                    | 31/12/2024    | 31/12/2024         | 01/01/2024         |
| Công ty Cổ phần Diamond Properties | 8,65%         | 1.686.609.870.000  | 1.764.153.930.000  |
| Công ty Cổ phần NovaGroup          | 17,63%        | 3.438.407.580.000  | 3.822.574.330.000  |
| Cổ đông khác                       | 73,72%        | 14.376.027.930.000 | 13.914.317.120.000 |
| Cộng                               | 100,00%       | 19.501.045.380.000 | 19.501.045.380.000 |

Tại ngày 31/12/2024, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Tập đoàn (theo thuyết minh vay).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VL26 Vốn chủ sở hữu

26.2. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

| Khoản mục                                             | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng                |
|-------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm trước                                   | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | 12.888.775.711.396                | 7.376.307.364.143               | 44.817.730.380.165  |
| Lợi nhuận thuần trong năm                             | -                      | -                    | 605.578.220.113                   | (119.713.695.215)               | 485.864.524.89      |
| Giảm do nhận cổ tức                                   | -                      | -                    | -                                 | (31.383.642)                    | (31.383.642)        |
| Giảm vốn công ty con                                  | -                      | -                    | -                                 | (15.000.000)                    | (15.000.000)        |
| Giảm do thanh lý công ty con                          | -                      | -                    | -                                 | (698.479.018)                   | (698.479.018)       |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát | -                      | -                    | (146.361.238)                     | 146.361.238                     | -                   |
| Số dư cuối năm trước                                  | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | 13.494.207.570.271                | 7.255.995.167.506               | 45.302.850.042.403  |
| Số dư đầu năm nay                                     | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | 13.494.207.570.271                | 7.255.995.167.506               | 45.302.850.042.403  |
| Lợi nhuận thuần trong năm                             | -                      | -                    | (6.454.779.904.770)               | 2.060.137.701.067               | (4.394.642.203.703) |
| Giảm do nhận cổ tức                                   | -                      | -                    | -                                 | (37.153.487)                    | (37.153.487)        |
| Giảm vốn công ty con                                  | -                      | -                    | -                                 | (413.083.000)                   | (413.083.000)       |
| Giảm do thanh lý công ty con                          | -                      | -                    | -                                 | (158.604.422)                   | (158.604.422)       |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát | -                      | -                    | 6.241.691.076.578                 | 141.734.284.245                 | 6.383.425.360.823   |
| Số dư cuối năm nay                                    | 19.501.045.380.000     | 5.051.601.924.626    | 13.281.118.742.079                | 9.457.258.311.909               | 47.291.024.358.614  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                           | Năm 2024           | Năm 2023           |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu    |                    |                    |
| Vốn góp đầu năm           | 19.501.045.380.000 | 19.501.045.380.000 |
| Vốn góp cuối năm          | 19.501.045.380.000 | 19.501.045.380.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                  | -                  |

**26.4 Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ  
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

|  | Năm 2024     | Năm 2023 |
|--|--------------|----------|
|  | Chưa công bố | -        |

**26.5 Cổ phiếu**

|                                                          | 31/12/2024    | 01/01/2024    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                      | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                           | -             | -             |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 1.950.104.538 | 1.950.104.538 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000        | 10.000        |

**VI.27 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****a. Tài sản thuê**

Tập đoàn đã ký các hợp đồng thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

|                | 31/12/2024     | 01/01/2024     |
|----------------|----------------|----------------|
| Dưới 1 năm     | 26.458.777.800 | 31.716.357.977 |
| Từ 1 đến 5 năm | 4.913.116.950  | 8.053.296.750  |
| Cộng           | 31.371.894.750 | 39.769.654.727 |

**b. Ngoại tệ các loại**

|         | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---------|------------|------------|
| Giá trị | Giá trị    | Giá trị    |
| USD     | 5.419      | 6.247      |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****VII.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                                                              | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                         | 8.362.486.114.515        | 4.102.993.406.949        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 556.660.533.078          | 505.530.057.448          |
| Doanh thu cho thuê tài sản                                                                   | 160.472.954.623          | 161.426.865.884          |
| <b>Cộng</b>                                                                                  | <b>9.079.619.602.216</b> | <b>4.769.950.330.281</b> |

**VII.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                       | Năm 2024             | Năm 2023              |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Chiết khấu thương mại | 6.244.128.255        | 4.891.016.461         |
| Hàng bán bị trả lại   | -                    | 8.157.100.000         |
| <b>Cộng</b>           | <b>6.244.128.255</b> | <b>13.048.116.461</b> |

**VII.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                                                              | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                         | 8.356.241.986.260        | 4.089.945.290.488        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 556.660.533.078          | 505.530.057.448          |
| Doanh thu cho thuê tài sản                                                                   | 160.472.954.623          | 161.426.865.884          |
| <b>Cộng</b>                                                                                  | <b>9.073.375.473.961</b> | <b>4.756.902.213.820</b> |

**VII.4 Giá vốn hàng bán**

|                                                                                            | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                                                         | 8.440.179.233.610        | 2.886.302.716.552        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 442.616.138.988          | 385.617.657.794          |
| Giá vốn cho thuê tài sản                                                                   | 107.006.045.553          | 162.774.190.167          |
| <b>Cộng</b>                                                                                | <b>8.989.801.418.151</b> | <b>3.434.694.564.513</b> |

**VII.5 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư     | 3.713.838.301.922        | 3.225.835.034.637        |
| Lãi tiền cho vay                   | 1.478.127.507.700        | 659.824.369.810          |
| Lãi từ chuyển nhượng vốn           | 274.997.250.000          | 414.841.460.000          |
| Lãi tiền gửi ngân hàng             | 44.484.708.250           | 175.577.973.412          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh    | 13.899.940               | 7.077.514.041            |
| Lãi từ thoái vốn công ty con       | -                        | 566.483.414.624          |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 429.422.270.720          | 78.490.361.352           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>5.940.883.938.532</b> | <b>5.128.130.127.876</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII.6 Chi phí tài chính**

|                                         | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư | 2.646.928.561.774        | 2.250.770.352.609        |
| Lỗ từ thoái vốn công ty con             | 797.448.991.025          | -                        |
| Chi phí lãi vay                         | 291.396.806.443          | 327.706.664.781          |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện    | 62.078.165.113           | 1.199.010.192            |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện  | 844.699.235.000          | 558.155.375.191          |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu    | 1.767.463.228            | 29.368.587.137           |
| Chi phí liên quan đến khoản vay         | 24.694.615.753           | 26.222.372.905           |
| Chi phí tài chính khác                  | 41.854.398.627           | 50.585.892.755           |
| <b>Cộng</b>                             | <b>4.710.868.236.963</b> | <b>3.244.008.255.570</b> |

**VII.7 Chi phí bán hàng**

|                                  | Năm 2024               | Năm 2023               |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 65.507.160.246         | 49.493.241.472         |
| Chi phí chương trình bán hàng    | 49.250.866.015         | 23.292.359.052         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.644.390.664          | 2.743.229.538          |
| Chi phí vật liệu, bao bì         | 105.031.831            | 817.167.020            |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 1.118.748              | 2.064.314.048          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 374.924.730.748        | 184.333.698.786        |
| Các chi phí khác                 | 42.538.425.867         | 29.231.046.897         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>533.971.724.119</b> | <b>291.975.056.813</b> |

**VII.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                     | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phân bổ lợi thế thương mại          | 847.540.135.684          | 847.540.135.684          |
| Chi phí cho nhân viên               | 205.845.106.931          | 247.977.675.639          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 219.406.389.555          | 207.052.534.873          |
| Trích lập dự phòng phải thu khó đòi | 64.991.351.926           | 15.186.000.000           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 20.804.321.598           | 21.585.509.100           |
| Chi phí vật liệu quản lý            | 277.443.537              | 601.252.366              |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 275.726.758              | 1.186.530.982            |
| Thuế, phí và lệ phí                 | 1.271.589.881            | 3.262.844.008            |
| Các chi phí khác                    | 89.525.668.166           | 145.833.606.510          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.449.937.734.036</b> | <b>1.490.226.089.162</b> |

**VII.9 Thu nhập khác**

|                              | Năm 2024               | Năm 2023                 |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng   | 335.058.848.843        | 1.035.902.481.477        |
| Lãi thanh lý tài sản cố định | 4.595.576.667          | 16.517.287.644           |
| Thu nhập khác                | 66.274.929.395         | 22.613.764.354           |
| <b>Cộng</b>                  | <b>405.929.354.905</b> | <b>1.075.033.533.475</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII.10 Chi phí khác**

|                            | Năm 2024                 | Năm 2023               |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Thuế bị phạt chậm nộp      | 1.613.022.274.398        | 45.817.664.303         |
| Phạt do vi phạm hợp đồng   | 580.403.313.143          | 275.554.924.889        |
| Phạt do vi phạm hành chính | 16.095.000.000           | -                      |
| Chi phí khác               | 75.598.100.700           | 27.368.203.633         |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.285.118.688.241</b> | <b>348.740.792.825</b> |

**VII.11 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

|                                                | Năm 2024                  | Năm 2023                  |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí phát triển bất động sản để bán         | 17.524.069.063.290        | 11.318.802.732.696        |
| Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại | 1.179.633.500.868         | 1.106.459.385.516         |
| Chi phí nhân công                              | 506.813.543.479           | 555.037.713.221           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 440.943.378.949           | 344.294.171.742           |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                 | 261.645.785.215           | 158.855.190.876           |
| Chi phí khác bằng tiền                         | 133.995.004.788           | 182.996.761.831           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>20.047.100.276.589</b> | <b>13.666.445.955.882</b> |

**VII.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

|                                                                | Năm 2024            | Năm 2023          |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                           | (2.555.664.274.349) | 1.998.881.691.550 |
| 2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                        | 20%                 | 20%               |
| 3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)                  | (511.132.854.870)   | 399.776.338.310   |
| 4. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) số thuế TNDN:             | 2.350.110.784.224   | 1.113.240.828.342 |
| Lợi thế thương mại phân bổ                                     | 169.508.027.137     | 169.508.027.137   |
| Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định                   | 456.403.635.069     | 891.343.178.110   |
| Chi phí không được trừ khác                                    | 353.735.908.766     | 25.080.032.299    |
| Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn | 885.700.922.205     | (114.881.878.263) |
| Sử dụng lỗ tính thuế                                           | (831.495.667.995)   | (241.536.864.355) |
| Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại                      | 1.319.740.354.845   | 349.930.171.694   |
| Phần lãi trong công ty liên kết                                | 1.231.048.047       | 30.307.884.948    |
| Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia                        | (79.362.565)        | -                 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước                 | (4.634.081.285)     | 3.490.276.772     |
| 5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)                       | 1.838.977.929.354   | 1.513.017.166.652 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành                         | 861.820.090.664     | 408.200.850.882   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.25)      | 977.157.838.690     | 1.104.816.315.770 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                | Năm 2024            | Năm 2023        |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp               | (6.454.779.904.770) | 605.578.220.113 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm                            | -                   | -               |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông        | (6.454.779.904.770) | 605.578.220.113 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm | 1.950.104.538       | 1.950.104.538   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                       | (3.310)             | 311             |

**VII.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                                                           | Năm 2024            | Năm 2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                           | (6.454.779.904.770) | 605.578.220.113 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:                                                                | -                   | -               |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | (6.454.779.904.770) | 605.578.220.113 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm                                                      | 1.950.104.538       | 1.950.104.538   |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm             | 1.950.104.538       | 1.950.104.538   |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                                                | (3.310)             | 311             |

**VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

|                                                  | Năm 2024        | Năm 2023          |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Thanh toán gốc vay bằng chuyển nhượng trái phiếu | -               | 2.346.000.000.000 |
| Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay      | 123.938.485.848 | 311.158.542.093   |
| Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc vay     | 518.131.149.917 | 1.085.058.759.023 |
| Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay      | 64.415.688.822  | 46.061.999.949    |
| Lãi vay nhập gốc                                 | 557.488.588.800 |                   |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

IX.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

1.1. 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 nhưng chưa được hạch toán vào Báo cáo tài chính riêng như sau:

|                                   | 31/12/2024         | 01/01/2024         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí công trình xây dựng dự án | 31.843.042.983.316 | 33.308.378.334.411 |
| Chi mua TSCĐ                      | 25.952.736.949     | 2.263.143.049      |

1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

Cam kết liên quan mua lại trước hạn các gói trái phiếu

Tháng 12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án cam kết mua lại trước hạn đối với 21 gói trái phiếu phát hành từ năm 2020 với tổng giá trị dự kiến 7.000 tỷ đồng. Tại ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại trước hạn tổng cộng 20 gói trái phiếu.

Cam kết hỗ trợ tài chính cho một số Công ty con

Nhằm hỗ trợ cơ sở trình bày Báo cáo tài chính riêng theo giả định hoạt động liên tục của một số Công ty con, Tập đoàn dự kiến trong trường hợp cần thiết sẽ tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho các Công ty con này hoạt động tiếp tục trong tương lai.

Tập đoàn cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ theo Nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn góp trong các dự án bất động sản

Công ty cam kết nhận cọc chuyển nhượng dự án liên quan một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản tiềm năng, cam kết phân chia lợi nhuận

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và các đối tác: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova; Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BDS Đại Phát... để khai thác các dự án bất động sản thuộc tập đoàn, Công ty sẽ chia lợi nhuận từ các dự án cho các đối tác này theo tỷ lệ đầu tư khi quyết toán dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.29.

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan trình bày như sau:

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)
2. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng
3. Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land - công ty thuộc sở hữu của cổ đông
7. Cá nhân liên quan cổ đông lớn

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn được biết. Tập đoàn cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Tập đoàn cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

2a.1.Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

| Bên liên quan               | Chức vụ            | Tính chất thu nhập | Năm 2024      | Năm 2023      |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Hội đồng quản trị</b> |                    |                    |               |               |
| Bùi Thành Nhơn              | Chủ tịch HĐQT      | Thù lao            | 1.200.000.000 | 1.100.000.000 |
| Phạm Tiến Văn               | Thành viên độc lập | Thù lao            | 600.000.000   | 600.000.000   |
| Nguyễn Mỹ Hạnh              | Thành viên độc lập | Thù lao            | 600.000.000   | 600.000.000   |
| Hoàng Đức Hùng              | Thành viên độc lập | Thù lao            | 600.000.000   | 211.363.000   |
| Ng Teck Yow                 | Thành viên         | Thù lao            | 200.000.000   | 60.434.000    |
| Bùi Xuân Huy                | Chủ tịch HĐQT      | Thù lao            | -             | 100.000.000   |
| Bùi Xuân Huy                | Thành viên         | Thù lao            | -             | 20.000.000    |
| Hoàng Thu Châu              | Thành viên         | Thù lao            | -             | 30.000.000    |
| Đỗ Thị Phương Lan           | Thành viên         | Thù lao            | -             | 15.755.000    |
| Nguyễn Trần Đăng Phước      | Thành viên         | Thù lao            | -             | 15.755.000    |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2a.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

| Bên liên quan                                 | Chức vụ                                                 | Tính chất thu nhập | Năm 2024      | Năm 2023      |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| <b>2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng</b> |                                                         |                    |               |               |
| Ng Teck Yow                                   | Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024                       | Tiền lương         | 4.266.799.172 | 3.287.238.095 |
| Dương Văn Bắc                                 | Tổng Giám Đốc từ ngày 01/11/2024                        | Tiền lương         | 678.260.870   | -             |
| Dương Văn Bắc                                 | Phó Tổng Giám đốc Kiểm GĐ tài chính đến ngày 01/11/2024 | Tiền lương         | 2.578.616.977 | 1.638.260.870 |
| Trần Thị Thanh Vân                            | Phó Tổng Giám đốc                                       | Tiền lương         | 302.608.696   | -             |
| Cao Trần Duy Nam                              | Phó Tổng Giám đốc                                       | Tiền lương         | 282.434.783   | -             |
| Nguyễn Thùy Xuân Mai                          | Kế toán trưởng từ ngày 05/04/2024                       | Tiền lương         | 535.414.571   | -             |
| Huỳnh Minh Lâm                                | Kế toán trưởng đến ngày 05/04/2024                      | Tiền lương         | 296.208.000   | 1.050.711.965 |
| Nguyễn Ngọc Huyền                             | Tổng Giám đốc                                           | Tiền lương         | -             | 591.360.000   |
| Dương Thị Thu Thủy                            | Phó Tổng Giám đốc                                       | Tiền lương         | -             | 146.298.435   |
| Võ Thị Cao Ly                                 | Phó Tổng Giám đốc                                       | Tiền lương         | -             | 228.556.800   |
| Nguyễn Đức Dũng                               | Giám đốc tài chính đến ngày 29/5/2023                   | Tiền lương         | -             | 799.085.714   |

2b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

| Bên liên quan                                                  | Tính chất giao dịch   | Phát sinh trong năm |                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                |                       | Năm 2024            | Năm 2023          |
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land | Cho vay               | -                   | 17.272.000.000    |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land | Chi phí lãi vay       | 7.051.379.197       | 7.028.476.610     |
| 3. Công ty Cổ phần NovaGroup                                   | Nhận hỗ trợ tài chính | 487.835.660.685     | 1.353.372.919.985 |
| 4. Công ty Cổ phần Diamond Properties                          | Nhận hỗ trợ tài chính | 192.296.828.788     | 300.968.140.076   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)****2b.2. Công nợ với các bên liên quan**

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các mục thuyết minh phải thu, phải trả.

| Bên liên quan                                               | Số dư tại ngày           |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                             | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
| <b>1. Phải thu khách hàng</b>                               | <b>24.008.195.237</b>    | <b>28.008.195.237</b>    |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành         | 3.585.825.237            | 3.585.825.237            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ                       | 20.422.370.000           | 24.422.370.000           |
| <b>2. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                      | <b>17.572.000.000</b>    | <b>17.572.000.000</b>    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land | 17.572.000.000           | 17.572.000.000           |
| <b>3. Phải thu ngắn hạn</b>                                 | <b>162.937.374.192</b>   | <b>584.193.902.522</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land | 41.727.287.998           | 76.003.816.328           |
| Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí      | -                        | 70.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành         | 30.810.086.194           | 30.810.086.194           |
| Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn      | 90.400.000.000           | 15.000.000.000           |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                    | -                        | 392.380.000.000          |
| <b>4. Phải thu dài hạn khác</b>                             | <b>76.000.000.000</b>    | <b>151.400.000.000</b>   |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân                                       | 76.000.000.000           | 76.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Điện tử Và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn      | -                        | 75.400.000.000           |
| <b>5. Phải trả người bán ngắn hạn</b>                       | <b>2.364.186.295</b>     | <b>2.465.274.295</b>     |
| Công ty Cổ phần NovaGroup                                   | 1.485.887.095            | 1.485.887.095            |
| Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security                           | 878.299.200              | 979.387.200              |
| <b>6. Chi phí phải trả</b>                                  | <b>27.535.702.266</b>    | <b>20.428.370.194</b>    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land | 27.466.245.282           | 20.414.866.085           |
| Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí      | 69.456.984               | 13.504.109               |
| <b>7. Phải trả ngắn hạn khác</b>                            | <b>2.638.995.268.564</b> | <b>2.040.700.124.290</b> |
| Công ty Cổ phần NovaGroup                                   | 2.527.222.986.403        | 2.039.387.325.718        |
| Công ty Cổ phần Diamond Properties                          | 111.772.282.161          | 1.312.798.572            |
| <b>8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>58.540.271.569</b>    | <b>58.540.271.569</b>    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land | 57.640.271.569           | 57.640.271.569           |
| Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí      | 900.000.000              | 900.000.000              |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

3.1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024

| Bộ phận                                                                                            | Năm 2024               |                   |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
|                                                                                                    | Doanh thu thuần<br>VND | Giá vốn<br>VND    | Lãi gộp<br>VND   |
| Chuyển nhượng bất động sản                                                                         | 8.356.241.986.260      | 8.440.179.233.610 | (83.937.247.350) |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp,<br>phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 556.660.533.078        | 442.616.138.988   | 114.044.394.090  |
| Cho thuê tài sản                                                                                   | 160.472.954.623        | 107.006.045.553   | 53.466.909.070   |
| Cộng                                                                                               | 9.073.375.473.961      | 8.989.801.418.151 | 83.574.055.810   |

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023

| Bộ phận                                                                                            | Năm 2023               |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                    | Doanh thu thuần<br>VND | Giá vốn<br>VND    | Lãi gộp<br>VND    |
| Chuyển nhượng bất động sản                                                                         | 4.089.945.290.488      | 2.886.302.716.552 | 1.203.642.573.936 |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp,<br>phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác | 505.530.057.448        | 385.617.657.794   | 119.912.399.654   |
| Cho thuê tài sản                                                                                   | 161.426.865.884        | 162.774.190.167   | (1.347.324.283)   |
| Cộng                                                                                               | 4.756.902.213.820      | 3.434.694.564.513 | 1.322.207.649.307 |

3.2. Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

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

IX.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại TP.HCM, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa chính thức có hiệu lực ngày 01/4/2025. Theo Nghị quyết này, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại dự án Lakeview City của Công ty con sẽ chính thức được giải quyết. Cụ thể, đối với hai khu đất 30,224ha phường Bình Khánh (Tp.Thủ Đức) và khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiếc (dự án Lakeview City) được bồi thường khi nhà nước thu hồi khu đất 30,224ha phường Bình Khánh để làm dự án tái định cư), Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội nêu rõ phương án xác định giá đất làm cơ sở để thu tiền sử dụng đất. Như vậy với Nghị quyết này, từ ngày 01/04/2025, các Sở ban ngành Tp.HCM sẽ tổ chức thực hiện theo trình tự, thủ tục để xử lý và tháo gỡ triệt để khó khăn, vướng mắc cho dự án Lakeview City. Theo đó, tổng số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp của dự án Lakeview City theo thông báo của cơ quan thuế ngày 08/01/2021 sẽ được xác định lại.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

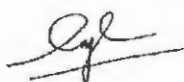
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IX.5 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất ngày 01 tháng 01 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

Người lập biểu



Danh Thúy Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



**CHỨNG THỰC BẢN SAO  
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**  
Số chứng thực: **059462** Quyển số: 01 SCT/BS  
Ngày: **27-08-2026**

**CÔNG CHỨNG VIÊN***Phạm Như Ngọc*