

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT  
GROUP CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số/No: 32F/2025-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

HCMC, January 23, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

*In compliance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidelines on disclosure of information on securities markets, No Va Land Investment Group Corporation (“the Company”) hereby announces the periodic disclosure of the financial statements (FS) for the fourth quarter of 2024 to Hanoi Stock Exchange as follows:*

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va  
*Name of organization: No Va Land Investment Group Corporation*
  - Mã chứng khoán: NVL  
*Ticker: NVL*
  - Địa chỉ: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM  
*Address: 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC*
  - Điện thoại liên hệ: (84) 906 35 38 38  
*Phone: (84) 906 35 38 38*
  - Email: [info@novaland.com.vn](mailto:info@novaland.com.vn) Website: <https://www.novaland.com.vn>



2. Nội dung thông tin công bố:

2. *Disclosed information:*

- BCTC quý 4/2024

*FS for the fourth quarter of 2024*

BCTC riêng (TCNY có công ty con);

*Separate FS (The listed entity with subsidiaries)*

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

*Consolidated FS (The listed entity with subsidiaries)*

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

*Combined FS ((The listed entity has its own accounting unit that maintain separate accounting systems).*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

- *Cases requiring explanation:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC quý 4/2024):

+ *The audit firm issued a qualified opinion on the FS (as per the FS for the fourth quarter of 2024)*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

*Explanation document in case of a "Yes" response:*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC quý 4/2024):

+ *The net profit after corporate income tax for the reporting period shows a variance of 5% or more before and after the audit, reflecting a change from a loss to a profit or vice versa (as per the FS for the fourth quarter of 2024)*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

*Explanation document in case of a "Yes" response:*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

+ *The net profit after corporate income tax on the income statement in the reporting period shows a variance of 10% or more compared to the same period last year:*



Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

*Explanation document in case of a "Yes" response:*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

+ *The net profit after corporate income tax in the reporting period results in a loss, having changed from a profit in the same period last year to a loss in current period, or vice versa:*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

*Explanation document in case of a "Yes" response:*

Có/Yes

Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 23 /01/2025 tại đường dẫn: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh>

*This information was published on the Company's website on 23 /01/2025 at the following link: <https://www.novaland.com.vn/en-US/financial-statements>*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

*We commit that the information disclosed above is true and take full legal responsibility for the content of the information disclosed.*

**Đại diện tổ chức**

*Organization representative*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
LEGAL REPRESENTATIVE**

**Tài liệu đính kèm:**

**Attachments:**

- BCTC...
- *Financial statements*....
- Văn bản giải trình .....
- *Explanation letter*....



**DƯƠNG VĂN BẮC  
DUONG VAN BAC  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2024



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</b>	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 70 ngày 5 tháng 11 năm 2024.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Phạm Tiến Văn Ông Hoàng Đức Hùng Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Ng Teck Yow	Chủ tịch Hội đồng quản trị Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>	Ông Hoàng Đức Hùng Ông Phạm Tiến Văn Ông Ng Teck Yow  Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch Thành viên Thành viên (từ ngày 25 tháng 12 năm 2024) Thành viên (đến ngày 25 tháng 12 năm 2024)
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Dương Văn Bắc  Ông Ng Teck Yow  Bà Trần Thị Thanh Vân  Ông Cao Trần Duy Nam  Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 11 năm 2024) Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 11 năm 2024) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15 tháng 11 năm 2024) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15 tháng 11 năm 2024) Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính (từ ngày 6 tháng 9 năm 2024 đến ngày 1 tháng 11 năm 2024)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Dương Văn Bắc  Ông Ng Teck Yow	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 11 năm 2024) Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 11 năm 2024)
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Chi nhánh</b>	65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 79. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 23 tháng 01 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		207.831.379.624.673	191.154.819.021.853
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.607.596.587.083	3.412.524.436.724
111	Tiền		3.343.715.173.040	1.713.759.213.836
112	Các khoản tương đương tiền		1.263.881.414.043	1.698.765.222.888
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		31.218.725.557	43.507.843.256
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	31.218.725.557	43.507.843.256
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		54.818.273.256.731	47.011.035.493.822
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.996.276.547.869	2.837.441.207.038
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	7.840.609.538.523	7.457.550.110.086
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	6.050.897.395.010	6.602.402.331.194
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	37.998.096.744.231	30.139.277.491.282
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10(a)	(67.606.968.902)	(25.635.645.778)
140	Hàng tồn kho	11(a)	146.610.583.212.414	138.935.271.807.965
141	Hàng tồn kho		147.030.988.188.505	139.096.217.236.865
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(420.404.976.091)	(160.945.428.900)
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.763.707.842.888	1.752.479.440.086
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	423.147.935.180	273.503.248.516
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	1.084.363.213.793	1.216.505.939.331
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	256.196.693.915	262.470.252.239

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 79 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		30.349.580.587.639	50.331.560.521.272
210	Các khoản phải thu dài hạn		15.910.002.234.000	34.560.075.860.276
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	86.080.000.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	176.200.000.000	176.200.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	15.733.802.234.000	34.297.901.289.784
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10(b)	-	(105.429.508)
220	Tài sản cố định		1.937.717.044.562	2.401.389.820.394
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.875.729.624.748	2.331.565.433.184
222	Nguyên giá		2.286.171.400.171	2.684.512.946.723
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(410.441.775.423)	(352.947.513.539)
227	Tài sản cố định vô hình	14	61.987.419.814	69.824.387.210
228	Nguyên giá		170.305.186.522	170.305.186.522
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(108.317.766.708)	(100.480.799.312)
230	Bất động sản đầu tư	15	5.737.179.048.000	5.543.248.882.224
231	Nguyên giá		6.503.656.915.369	6.114.620.064.517
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(766.477.867.369)	(571.371.182.293)
240	Tài sản dở dang dài hạn		544.001.499.525	528.661.491.035
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	362.003.439.130	346.663.430.640
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.713.723.266.250	1.728.050.951.949
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(c)	1.411.382.751.652	1.423.136.037.351
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(b)	302.340.514.598	304.914.914.598
260	Tài sản dài hạn khác		4.506.957.495.302	5.570.133.515.394
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	1.515.004.037.934	1.689.485.786.703
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39(a)	142.716.333.617	183.870.469.256
269	Lợi thế thương mại	17	2.849.237.123.751	3.696.777.259.435
270	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>238.180.960.212.312</b>	<b>241.486.379.543.125</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 79 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>190.473.272.518.473</b>	<b>196.183.529.500.722</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>105.345.899.921.456</b>	<b>87.282.658.320.119</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	8.508.955.667.116	9.876.727.746.646
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	7.911.935.130.084	1.087.318.344.902
314	Phải trả người lao động	21	7.696.969.531	11.034.456.956
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22(a)	13.952.241.363.552	9.991.089.269.430
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		265.182.735	1.395.098.660
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	19.087.179.312.724	16.238.721.209.989
320	Vay ngắn hạn	24(a)	36.946.021.783.836	30.937.469.509.389
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	11.588.500.244	19.111.447.884
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>85.127.372.597.017</b>	<b>108.900.871.180.603</b>
333	Chi phí phải trả dài hạn	22(b)	1.636.643.572.362	1.459.188.712.055
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		74.023.506.748	77.625.827.089
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	43.938.215.716.805	66.619.950.911.962
338	Vay dài hạn	24(b)	24.586.356.403.178	26.774.936.365.837
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39(a)	14.613.786.053.470	13.707.696.719.409
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	278.347.344.454	261.472.644.251
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>47.707.687.693.839</b>	<b>45.302.850.042.403</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>47.707.687.693.839</b>	<b>45.302.850.042.403</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	13.324.287.858.106	13.494.207.570.271
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		13.494.207.570.271	12.888.775.711.396
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(169.919.712.165)	605.431.858.875
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	9.830.752.531.107	7.255.995.167.506
440	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>238.180.960.212.312</b>	<b>241.486.379.543.125</b>

  
Danh Thúy Ngọc  
Người lập

  
Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng

  
Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 23 tháng 01 năm 2025



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 79 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.781.019.530.967	2.029.844.504.215	9.079.619.602.216	4.769.950.330.281
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.437.289.453)	(4.101.386.443)	(6.244.128.255)	(13.048.116.461)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.778.582.241.514	2.025.743.117.772	9.073.375.473.961	4.756.902.213.820
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(2.811.402.208.086)	(1.522.169.048.881)	(8.964.091.481.492)	(3.434.694.564.513)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.967.180.033.428	503.574.068.891	109.283.992.469	1.322.207.649.307
21	Doanh thu hoạt động tài chính	598.238.524.816	1.824.851.140.293	5.940.947.045.550	5.128.130.127.876
22	Chi phí tài chính	(1.254.254.489.575)	(250.972.405.915)	(4.710.294.990.546)	(3.244.008.255.570)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(66.329.952.639)	(146.450.264.687)	(298.744.850.727)	(327.706.664.781)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	(9.269.116.403)	(157.524.504.086)	(6.113.262.854)	(151.539.424.738)
25	Chi phí bán hàng	(299.512.074.313)	(148.526.279.209)	(545.799.145.010)	(291.975.056.813)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(369.281.009.388)	(454.424.324.726)	(1.424.341.981.640)	(1.490.226.089.162)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	633.101.868.565	1.316.977.695.248	(636.318.342.031)	1.272.588.950.900
31	Thu nhập khác	37.677.633.686	796.451.707.132	391.431.487.298	1.075.033.533.475
32	Chi phí khác	(96.852.090.719)	(222.202.671.972)	(2.285.023.590.323)	(348.740.792.825)
40	Lợi nhuận khác	(59.174.457.033)	574.249.035.160	(1.893.592.103.025)	726.292.740.650
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	573.927.411.532	1.891.226.730.408	(2.529.910.445.056)	1.998.881.691.550
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(371.484.534.916)	(188.966.711.475)	(863.235.536.288)	(408.200.850.882)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(176.836.344.502)	(258.824.619.373)	(958.231.526.311)	(1.104.816.315.770)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	25.606.532.114	1.443.435.399.560	(4.351.377.507.655)	485.864.524.898

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 79 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
	<i>Phân bổ cho:</i>				
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	(2.307.165.101.787)	1.447.067.995.876	(6.411.610.788.743)	605.578.220.113
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	2.332.771.633.901	(3.632.596.316)	2.060.233.281.088	(119.713.695.215)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29(a)	742	(3.288)	311
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29(b)	702	(3.288)	311

Danh Thúy Ngọc  
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kê toán trưởng



Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 79 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.529.910.445.056)	1.998.881.691.550
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	1.179.598.804.260	1.106.459.385.516
03	Các khoản dự phòng	313.481.498.793	220.560.611.591
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	906.763.500.174	552.276.871.342
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(724.415.472.239)	(1.258.547.070.258)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	300.512.313.955	357.075.251.918
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(553.969.800.113)	2.976.706.741.660
09	Giảm các khoản phải thu	11.438.043.486.867	11.750.687.223.303
10	Tăng hàng tồn kho	(2.066.550.925.110)	(1.747.003.638.562)
11	Giảm các khoản phải trả	(12.518.860.029.484)	(15.994.763.032.194)
12	Tăng chi phí trả trước	(2.963.932.241)	(104.770.211.896)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.664.389.993.258)	(4.091.267.220.638)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(569.001.384.074)	(416.079.525.176)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(5.937.692.577.413)	(7.626.489.663.504)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(5.666.666.667)	(12.766.370.275)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	7.804.735.388	89.781.296.895
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.926.502.962.325)	(4.172.394.695.598)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.929.427.678.158	2.241.815.981.295
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(3.700.000.000)	-
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.893.613.355.323	8.189.384.151.475
27	Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.315.112.831.943	812.736.145.102
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	4.210.088.971.820	7.148.556.508.894

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 79 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

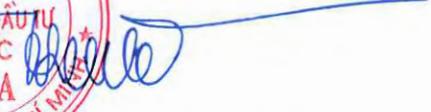
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày		
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
32	Chi trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu	(413.083.000)	(15.000.000)	
33	Thu từ đi vay	6.055.747.155.657	4.876.386.461.232	
34	Chi trả nợ gốc vay	(3.132.621.801.283)	(9.586.061.924.937)	
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(33.759.401)	(25.239.053)	
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	<b>2.922.678.511.973</b>	<b>(4.709.715.702.758)</b>	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	<b>1.195.074.906.380</b>	<b>(5.187.648.857.368)</b>	
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	3.412.524.436.724	8.600.170.523.502
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.756.021)	2.770.590
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<b>4.607.596.587.083</b>	<b>3.412.524.436.724</b>

Danh Thúy Ngọc  
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



  
Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 79 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 70 ngày 5 tháng 11 năm 2024. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 1.093 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.091 nhân viên).

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con và 7 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 86 công ty con và 7 công ty liên kết) như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2023	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
8	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
9	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
13	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
14	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
15	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (iv) (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	67,15	67,15	99,99	99,99
16	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
18	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
19	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
20	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
21	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
22	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
25	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
27	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
28	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2023	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
29	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,98	99,98
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
31	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
33	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
34	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát (iv)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	67,13	99,96	99,95	99,96
36	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350 (iv)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	67,14	99,99	99,97	99,99
37	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89 (iv)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	66,86	99,59	99,56	99,59
38	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
41	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
43	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
44	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
45	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
46	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
47	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
50	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
51	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
52	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
54	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
55	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
56	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thanh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
57	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
58	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
59	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99

11/11/2024

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2023	
				Quyên sở hữu (%)	Quyên biểu quyết (%)	Quyên sở hữu (%)	Quyên biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
60	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
61	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
62	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
63	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
64	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
65	Công ty Cổ phần Nova Holiday (ii)	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
66	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
67	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
68	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
69	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
70	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
71	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (iv)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,48	70,00	69,75	70,00
72	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
73	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
74	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
75	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
76	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,97	100,00
77	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
78	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
79	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
80	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
81	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
82	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm (iii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
83	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
84	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	83,56	83,57	72,62	72,62
85	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
86	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy (Thuyết minh 3)	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	-	99,98	99,98

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2023	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>II - Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
5	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00

- (i) Ngày 31 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 55/2024-NQ.HĐQT-NV/LG phê duyệt việc giảm vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến ("Tân Kim Yến") từ 2.204.600.000.000 đồng xuống còn 204.800.000 đồng. Tân Kim Yến sẽ hoàn trả một phần vốn góp cho các thành viên tương ứng với tỷ lệ phần vốn góp của mỗi thành viên trong điều lệ công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tân Kim Yến đã hoàn trả phần vốn góp trị giá 1.494.601.000.000 đồng và đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giảm vốn còn lại.
- (ii) Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.
- (iii) Ngày 27 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 53/2024-NQ.HĐQT-NV/LG phê duyệt việc giảm vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm ("Đất Tâm") từ 51.000.000.000 đồng xuống còn 51.000.000 đồng. Đất Tâm sẽ hoàn trả một phần vốn góp cho các thành viên tương ứng với tỷ lệ phần vốn góp của mỗi thành viên trong điều lệ công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Đất Tâm đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giảm vốn.
- (iv) Theo Nghị quyết số 50/2024-NQ.HĐQT-NV/LG ngày 25 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 32,84% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình ("Mỹ Đình") trong tháng 12 năm 2024, với tổng giá trị chuyển nhượng là 7.058.824.000.000 đồng. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Mỹ Đình đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

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

### 2.2 Năm tài chính

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

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

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

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

#### *Công ty con*

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

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

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

#### *Công ty con (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### *Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

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

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

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

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

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

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

#### *Công ty liên doanh và công ty liên kết*

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

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

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

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

### 2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

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

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

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

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

### 2.8 Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho khác chủ yếu bao gồm nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

### 2.9 Đầu tư tài chính

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

### 2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

#### (c) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

### 2.10 Cho vay

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

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

### 2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Tài sản cố định***Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

*Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	2 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản cố định khác	3 - 4 năm

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.13 Thuê tài sản**

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

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

### 2.13 Thuê tài sản (tiếp theo)

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.14 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 50 năm

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong kỳ. Khoản tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### *Thanh lý*

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư cho thuê được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 2.15 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

### 2.16 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, cung cấp dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

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

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

### 2.17 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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.

### 2.18 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### 2.19 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán 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 để bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

### 2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

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

### 2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### 2.22 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Tập đoàn ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

### 2.23 Vốn chủ sở hữu

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

*Thặng dư vốn cổ phần* là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu* là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

### 2.24 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

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

### 2.25 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

#### (b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### (c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

#### (d) Thu nhập từ cổ tức

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

### 2.26 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

### 2.28 Chi phí tài chính

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

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

### 2.29 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

### 2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

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

### 2.32 Các bên liên quan

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

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

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

### 2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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.

### 2.34 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

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

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Chi phí phải trả.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Bán công ty trong năm

*Bán Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy ("Huỳnh Gia Huy")*

Ngày 1 tháng 4 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Huỳnh Gia Huy với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.899.620.000 đồng. Giá chuyển nhượng này không bao gồm giá trị các tài sản tiện ích và các nghĩa vụ nợ tồn đọng. Khoản lỗ 797.448.991.025 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34).

## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Tiền mặt	287.256.888	18.146.012.066
Tiền gửi ngân hàng	3.343.427.916.152	1.695.613.201.770
Các khoản tương đương tiền (*)	1.263.881.414.043	1.698.765.222.888
	4.607.596.587.083	3.412.524.436.724

(\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 78 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 ngày 31 tháng 12 năm 2023: 853 tỷ đồng).

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2024			31/12/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	29.195.125.557	-	29.195.125.557	40.346.843.256	-	40.346.843.256
Trái phiếu (**)	2.023.600.000	-	2.023.600.000	3.161.000.000	-	3.161.000.000
	<u>31.218.725.557</u>	<u>-</u>	<u>31.218.725.557</u>	<u>43.507.843.256</u>	<u>-</u>	<u>43.507.843.256</u>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai tháng, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,2%/năm đến 7,3%/năm).

(\*\*) Đây là các khoản đầu tư trái phiếu với lãi suất hàng năm được hưởng là 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 tỷ đồng), tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 0,1 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4 tỷ đồng).

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

## (b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2024		31/12/2023	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	271.075.164.598	(*)	271.075.164.598	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15.000.000.000	(*)	15.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City (**)	Sản xuất linh kiện điện tử	6.425.600.000	(*)	9.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	7.939.750.000	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục	450.000.000	(*)	450.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	450.000.000	(*)	450.000.000	(*)
		<u>302.340.514.598</u>		<u>304.914.914.598</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

(\*\*) Ngày 16 tháng 10 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 40/2024-NQ.HĐQT-NVLG phê duyệt việc giảm vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Mekong Smart City ("Mekong Smart City") từ 9.000.000.000 đồng xuống còn 6.425.600.000 đồng. Mekong Smart City sẽ hoàn trả một 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.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2024		31/12/2023	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	569.200.822.094	(*)	581.990.289.067	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	369.117.182.803	(*)	369.153.308.551	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	387.133.978.937	(*)	387.134.653.122	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	82.838.549.373	(*)	81.716.150.623	(*)
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.314.148.068	(*)	2.340.154.249	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	778.070.377	(*)	801.481.739	(*)
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	-	(*)	-	(*)
		<u>1.411.382.751.652</u>		<u>1.423.136.037.351</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

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

## (c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	1.423.136.037.351	1.582.075.462.089
Lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	(6.113.262.854)	(151.539.424.738)
Cổ tức nhận được	(5.640.022.845)	(7.400.000.000)
Số dư cuối năm	<u>1.411.382.751.652</u>	<u>1.423.136.037.351</u>

Công ty và các công ty con, công ty liên kết đang trong tình trạng hoạt động liên tục.

## 6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên thứ ba	2.391.685.989.735	2.366.277.401.080
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	24.008.195.237	28.008.195.237
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba	580.582.362.897	443.155.610.721
	<u>2.996.276.547.869</u>	<u>2.837.441.207.038</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.831.608.599 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10.635.645.778 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh số 10(a).

## 7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Bên thứ ba</b>		
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
Các công ty khác	3.089.224.852.225	2.960.299.845.042
	<u>7.840.609.538.523</u>	<u>7.457.550.110.086</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản trả trước cho người bán đã quá hạn là 161.000.000 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 10(a) (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: không có).

**8 PHẢI THU VỀ CHO VAY****(a) Ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	6.033.325.395.010	6.584.830.331.194
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	17.572.000.000	17.572.000.000
	<u>6.050.897.395.010</u>	<u>6.602.402.331.194</u>

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 18%/năm (31 tháng 12 năm 2023: từ 3,6%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

**(b) Dài hạn**

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	176.200.000.000	176.200.000.000
	<u>176.200.000.000</u>	<u>176.200.000.000</u>

Đây là các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm (31 tháng 12 năm 2023: 4,3%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 24 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

## 9 PHẢI THU KHÁC

## (a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Giá trị VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 9(b)(**))	16.177.398.000.000	-	5.279.035.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (***)	5.132.000.000.000	-	-	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	4.629.747.629.468	-	13.342.821.629.468	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	3.434.869.335.815	-	2.370.009.440.286	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	2.851.031.935.511	-	3.369.282.044.919	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản	1.370.218.156.038	-	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 do thanh lý hợp đồng	-	-	1.045.315.901.122	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	-	-	392.380.000.000	-
Phải thu khác	1.961.314.195.272	(15.000.000.000)	1.802.017.603.546	(15.000.000.000)
	<b>37.998.096.744.231</b>	<b>(15.000.000.000)</b>	<b>30.139.277.491.282</b>	<b>(15.000.000.000)</b>

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

(\*\*) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó và một số lãi chậm trả. Tập đoàn đã thu hồi được toàn bộ số tiền gốc và số lãi chậm trả.

(\*\*\*) Đây là khoản phải thu do chuyển nhượng một phần vốn góp trong Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thu hồi được toàn bộ số tiền này.

## 9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

## (a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	37.835.159.370.039	-	29.555.083.588.760	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	162.937.374.192	(15.000.000.000)	584.193.902.522	(15.000.000.000)
	<b>37.998.096.744.231</b>	<b>(15.000.000.000)</b>	<b>30.139.277.491.282</b>	<b>(15.000.000.000)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 15.000.000.000 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 10(a)).

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2024		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	10.248.397.403.834	-	29.046.303.980.759	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản	512.658.482.865	-	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	-	226.505.438.837	(105.429.508)
	<b>15.733.802.234.000</b>	<b>-</b>	<b>34.297.901.289.784</b>	<b>(105.429.508)</b>

(\*) 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 trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(\*\*) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	15.657.802.234.000	-	34.146.501.289.784	(105.429.508)
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	76.000.000.000	-	151.400.000.000	-
	<b>15.733.802.234.000</b>	<b>-</b>	<b>34.297.901.289.784</b>	<b>(105.429.508)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: số dư đã quá hạn thanh toán là 105.429.508 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 10(b)).

10 NỢ XẤU

(a) Phải thu ngắn hạn

	31/12/2024			31/12/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
(i) Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	10.263.645.778	-	10.263.645.778
Công ty TNHH Thịnh Vượng Decor	372.000.000	-	372.000.000	372.000.000	-	372.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Proman	195.962.821	-	195.962.821	-	-	-
	<u>10.831.608.599</u>	<u>-</u>	<u>10.831.608.599</u>	<u>10.635.645.778</u>	<u>-</u>	<u>10.635.645.778</u>
(ii) Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán						
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Đại Phát	161.000.000	-	161.000.000	-	-	-
	<u>161.000.000</u>	<u>-</u>	<u>161.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10 NỢ XẤU (tiếp theo)

(a) Phải thu ngắn hạn (tiếp theo)

	31/12/2024			31/12/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
(iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000
(iv) Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi Công ty TNHH Nova An Phú	41.614.360.303	-	41.614.360.303	-	-	-

(b) Phải thu dài hạn

	31/12/2024			31/12/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu dài hạn khác quá hạn thanh toán Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hưng Hiệp Phát	-	-	-	105.429.508	-	105.429.508

**11 HÀNG TỒN KHO****(a) Hàng tồn kho**

	31/12/2024		31/12/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	138.438.813.903.415	(420.404.976.091)	129.732.731.714.808	(158.855.190.876)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	8.483.615.565.617	-	9.238.045.841.836	(2.090.238.024)
Hàng hóa bất động sản	101.989.469.129	-	110.945.172.833	-
Hàng hóa khác	6.569.250.344	-	14.494.507.388	-
	<u>147.030.988.188.505</u>	<u>(420.404.976.091)</u>	<u>139.096.217.236.865</u>	<u>(160.945.428.900)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(420.404.976.091)		(160.945.428.900)	
	<u>146.610.583.212.414</u>		<u>138.935.271.807.965</u>	

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	(160.945.428.900)	(2.090.238.024)
Tăng dự phòng	(261.549.785.215)	(158.855.190.876)
Hoàn nhập dự phòng	2.090.238.024	-
Số dư cuối năm	<u>(420.404.976.091)</u>	<u>(160.945.428.900)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 59.086 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.199 tỷ đồng).

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

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

## 12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

## (a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	392.222.006.130	249.438.077.594
Công cụ dụng cụ	510.311.641	1.236.736.165
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	30.415.617.409	22.828.434.757
	<u>423.147.935.180</u>	<u>273.503.248.516</u>

## (b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.438.530.225.382	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	4.499.493.711	5.558.761.793
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	47.404.734.557	30.872.683.463
	<u>1.515.004.037.934</u>	<u>1.689.485.786.703</u>

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	1.689.485.786.703	1.575.118.212.493
Tăng do mua sắm	248.226.520.846	324.498.448.641
Chuyển từ XD/CB dở dang (Thuyết minh 16)	1.771.276.463	-
Phân bổ trong năm	(219.316.143.420)	(213.970.932.888)
Chuyển (sang)/từ chi phí trả trước ngắn hạn	(186.811.990.167)	4.356.539.821
Thanh lý trong năm	(1.544.405.147)	(514.856.364)
Giảm do bán công ty con	(16.807.007.344)	(1.625.000)
Số dư cuối năm	<u>1.515.004.037.934</u>	<u>1.689.485.786.703</u>

## 13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2024	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 (Thuyết minh 16)	-	-	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 (Thuyết minh 16)	-	-	(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)
Tại ngày 31/12/2024	1.685.608.486.832	50.945.451.486	303.800.054.333	73.530.372.917	172.287.034.603	2.286.171.400.171
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2024	(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)	(29.531.074.244)	(4.975.609.374)	(7.292.531.302)	(102.530.022.452)
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)	-	-
Tại ngày 31/12/2024	(169.367.350.994)	(29.333.012.786)	(139.670.445.854)	(63.890.588.274)	(8.180.377.515)	(410.441.775.423)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2024	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
Tại ngày 31/12/2024	1.516.241.135.838	21.612.438.700	164.129.608.479	9.639.784.643	164.106.657.088	1.875.729.624.748

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 89 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 88 tỷ đồng) và giá trị TSCĐ hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 413 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 423 tỷ đồng).

## 14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>57.754.517.947</u>	<u>30.000.000</u>	<u>112.520.668.575</u>	<u>170.305.186.522</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	(30.000.000)	(100.450.799.312)	(100.480.799.312)
Khấu hao trong năm	-	-	(7.836.967.396)	(7.836.967.396)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>-</u>	<u>(30.000.000)</u>	<u>(108.287.766.708)</u>	<u>(108.317.766.708)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	57.754.517.947	-	12.069.869.263	69.824.387.210
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>57.754.517.947</u>	<u>-</u>	<u>4.232.901.867</u>	<u>61.987.419.814</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 98 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 25 tỷ đồng) và giá trị TSCĐ vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 56 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 56 tỷ đồng).

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	75.092.806.364	6.004.992.356.256	34.534.901.897	6.114.620.064.517
Chuyển từ hàng tồn kho	-	469.472.850.754	32.016.654.562	501.489.505.316
Tăng khác	-	112.397.452	-	112.397.452
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	-
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	(1.355.179.343)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>76.447.986.207</u>	<u>6.360.657.372.703</u>	<u>66.551.556.459</u>	<u>6.503.656.915.369</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	(569.068.855.493)	(2.302.326.794)	(571.371.182.293)
Khấu hao trong năm	-	(217.305.626.807)	(4.386.051.921)	(221.691.678.728)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	-
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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	<u>(759.789.488.654)</u>	<u>(6.688.378.715)</u>	<u>(766.477.867.369)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	75.092.806.364	5.435.923.500.757	32.232.575.103	5.543.248.882.224
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>76.447.986.207</u>	<u>5.600.867.884.049</u>	<u>59.863.177.744</u>	<u>5.737.179.048.000</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để cầm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 1.114 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.218 tỷ đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư của Tập đoàn hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

## 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
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
	<u>362.003.439.130</u>	<u>346.663.430.640</u>

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	346.663.430.640	390.960.770.085
Tăng trong năm	8.598.802.793	22.562.718.647
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	19.205.200.000	4.000.000.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	(7.957.575.759)	(24.201.605.960)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(3.943.422.500)
Chuyển sang hàng tồn kho	(730.149.429)	(37.380.148.759)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12)	(1.771.276.463)	(581.400.278)
Giảm khác	(2.004.992.652)	(4.753.480.595)
Số dư cuối năm	<u>362.003.439.130</u>	<u>346.663.430.640</u>

## 17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	3.696.777.259.435	4.544.317.395.119
Phân bổ trong năm (Thuyết minh 36)	(847.540.135.684)	(847.540.135.684)
Số dư cuối năm	<u>2.849.237.123.751</u>	<u>3.696.777.259.435</u>

## 18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Bên thứ ba</b>	8.506.591.480.821	9.874.262.472.351
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.097.485.616.733	1.305.177.583.908
Henry Enterprise Group Limited	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	6.789.425.468.500	7.949.404.492.855
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))</b>	2.364.186.295	2.465.274.295
	<u>8.508.955.667.116</u>	<u>9.876.727.746.646</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

## 19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

## (a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	1.084.363.213.793	1.216.505.939.331
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	250.475.460.628	257.006.036.482
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	5.344.588.049	5.167.307.118
Khác	376.645.238	296.908.639
	<u>1.340.559.907.708</u>	<u>1.478.976.191.570</u>

## (b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	951.157.909.191	680.559.362.275
Thuế GTGT hàng bán nội địa	255.662.124.927	315.749.991.241
Thuế thu nhập cá nhân	5.578.390.688	5.912.893.907
Tiền sử dụng đất	5.086.501.073.549	33.670.934.393
Khác	1.613.035.631.729	51.425.163.086
	<u>7.911.935.130.084</u>	<u>1.087.318.344.902</u>

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

Tình hình biến động trong năm của thuế và các khoản (phải thu)/ phải nộp Nhà nước như sau:

	Tại ngày 01/01/2024 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.216.505.939.331)	(211.951.697.563)	344.094.423.101	-	(1.084.363.213.793)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(257.006.036.482)	(1.412.102.823)	17.272.509.651	(9.329.830.974)	(250.475.460.628)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(5.167.307.118)	(3.277.970)	(174.002.961)	-	(5.344.588.049)
Thuế khác	(296.908.639)	(96.313.144)	24.628.911	(8.052.366)	(376.645.238)
<b>Cộng</b>	<b>(1.478.976.191.570)</b>	<b>(213.463.391.500)</b>	<b>361.217.558.702</b>	<b>(9.337.883.340)</b>	<b>(1.340.559.907.708)</b>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	680.559.362.275	847.368.606.706	(17.098.506.690)	(559.671.553.100)	951.157.909.191
Thuế GTGT hàng bán nội địa	315.749.991.241	626.930.576.147	(344.070.530.219)	(342.947.912.242)	255.662.124.927
Thuế thu nhập cá nhân	5.912.893.907	59.122.575.426	(48.521.793)	(59.408.556.852)	5.578.390.688
Tiền sử dụng đất (*)	33.670.934.393	5.124.032.043.690	-	(71.201.904.534)	5.086.501.073.549
Thuế khác	51.425.163.086	1.664.117.568.561	-	(102.507.099.918)	1.613.035.631.729
<b>Cộng</b>	<b>1.087.318.344.902</b>	<b>8.321.571.370.530</b>	<b>(361.217.558.702)</b>	<b>(1.135.737.026.646)</b>	<b>7.911.935.130.084</b>



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

- (\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn có nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá đất đối với khu đất tại 30,1 ha thuộc dự án khu dân cư Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Lakeview City" hoặc "khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc") giữa Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 ("Thế kỷ 21") - một công ty con thuộc Tập đoàn, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND TPHCM") và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("CT TPHCM").

Theo đó, UBND TPHCM ban hành Quyết định số 4777/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2020 ("Quyết định 4777") phê duyệt phương án giá đất đối với khu đất 30,1ha thuộc dự án khu dân cư và du lịch - văn hóa – giải trí (thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc) để Tập đoàn thực hiện nghĩa vụ tài chính với thời điểm định giá khu đất tại thời điểm tháng 4 năm 2017, tức thời điểm UBND TPHCM phê duyệt Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 chấp thuận cho Thế kỷ 21 sử dụng khu đất nói trên. Theo Thông báo số 268/TB-CTTPHCM ("Thông báo 268") và Thông báo số 269/TB-CTTPHCM ("Thông báo 269") ban hành bởi CT TPHCM cùng ngày 8 tháng 1 năm 2021, tổng số tiền thuê đất và số tiền sử dụng đất mà Thế kỷ 21 phải nộp là 5.175.976.075.423 Đồng.

Theo Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT ngày 20 tháng 2 năm 2008 của UBND TPHCM đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc. Theo đó, Ban Giám đốc của Tập đoàn tin rằng đủ cơ sở xác định thời điểm định giá khu đất để nộp tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất tại ngày của chủ trương hoán đổi đất năm 2008. Tập đoàn đã gửi Đơn khiếu nại ngày 19 tháng 2 năm 2021 đến UBND TPHCM và CT TPHCM, yêu cầu hủy bỏ Quyết định 4777, Thông báo 268 và Thông báo 269. Đến ngày 8 tháng 9 năm 2023, CT TPHCM đã có Quyết định số 2601/QĐ-CT-CDCC về việc chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Thế kỷ 21. Tuy nhiên, đến ngày 23 tháng 5 năm 2024, CT TPHCM ban hành Quyết định số 1003/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Thế kỷ 21 để thi thành Thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thuế Thành phố Thủ Đức với số tiền là 6.707.482.810.333 Đồng.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM đã ban hành văn bản số 8587/STNMT- KTĐ nêu rõ hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp với các Sở, ngành để xác định thời điểm bàn giao đất thực tế theo thời điểm hoán đổi đất với dự án 30,2ha tại Phường Bình Khánh, Quận 2 từ năm 2008 làm cơ sở xác định lại giá đất hoán đổi theo ý kiến của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 332/BC-TTCTP ngày 9 tháng 12 năm 2020.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, Tập đoàn đã nhận được quyết định Số 1622/QĐ-CT-CDCC về việc chấm dứt hiệu lực Quyết định số 1003/QĐ-CT-CC về cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Thế kỷ 21 từ CT TPHCM và đang chờ kết luận từ các cơ quan có thẩm quyền về nghĩa vụ đối với khoản tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp của Dự án Lakeview City.

## 21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Tiền lương	6.253.785.998	9.334.261.756
Tiền thưởng	1.443.183.533	1.700.195.200
	<u>7.696.969.531</u>	<u>11.034.456.956</u>

## 22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

## (a) Ngắn hạn

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	8.998.768.803.011	5.901.620.157.983
Chi phí xây dựng	4.197.894.889.451	3.542.318.059.656
Chi phí cam kết thuê	342.184.700.656	347.751.677.408
Chi phí khác	413.392.970.434	199.399.374.383
	<u>13.952.241.363.552</u>	<u>9.991.089.269.430</u>

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

Bên thứ ba	13.924.705.661.286	9.970.660.899.236
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	27.535.702.266	20.428.370.194
	<u>13.952.241.363.552</u>	<u>9.991.089.269.430</u>

## (b) Dài hạn

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	401.414.583.011	635.165.966.578
Chi phí lãi vay	892.796.917.103	325.492.695.891
Chi phí cam kết thuê	342.432.072.248	498.530.049.586
	<u>1.636.643.572.362</u>	<u>1.459.188.712.055</u>

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

Bên thứ ba	1.636.643.572.362	1.459.188.712.055
------------	-------------------	-------------------

## 23 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	9.108.508.704.271	7.287.939.000.000
Nhận ký quỹ	2.235.075.669.019	2.601.792.545.705
Nhận hỗ trợ tài chính	2.685.984.525.458	2.085.276.608.351
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.831.017.354.585	1.841.015.124.858
Quỹ bảo trì (i)	24.076.262.774	2.112.381.123
Đặt cọc mua bất động sản	438.027.121.077	1.042.042.457.286
Phải trả khác	2.764.489.675.540	1.378.543.092.666
	<u>19.087.179.312.724</u>	<u>16.238.721.209.989</u>

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

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	16.448.184.044.160	14.198.021.085.699
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	2.638.995.268.564	2.040.700.124.290
	<u>19.087.179.312.724</u>	<u>16.238.721.209.989</u>

## (b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	42.335.856.872.758	65.275.371.682.702
Nhận ký quỹ	952.683.000.000	969.352.500.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	587.667.943.150	371.652.262.863
Phải trả khác	62.007.900.897	3.574.466.397
	<u>43.938.215.716.805</u>	<u>66.619.950.911.962</u>

- (\*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

24 VAY

	Tại ngày 01/01/2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	3.128.847.833.951	142.502.656.984	(318.279.606.419)	1.780.203.521.535	4.733.274.406.051
- Phát hành trái phiếu (**)	19.648.073.728.323	-	(1.967.432.616.733)	5.053.793.757.524	22.734.434.869.114
- Vay bên thứ ba (***)	8.237.834.196.469	654.513.799.691	(1.172.012.938.375)	1.758.240.000.000	9.478.575.057.785
- Chi phí phát hành trái phiếu	(135.826.520.923)	-	87.399.859.705	(10.376.159.465)	(58.802.820.683)
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	58.540.271.569	-	-	-	58.540.271.569
	<b>30.937.469.509.389</b>	<b>797.016.456.675</b>	<b>(3.370.325.301.822)</b>	<b>8.581.861.119.594</b>	<b>36.946.021.783.836</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	6.277.838.607.137	5.721.438.915.966	(65.015.878.388)	(1.780.203.521.535)	10.154.058.123.180
- Phát hành trái phiếu (**)	18.978.289.359.119	908.405.339.280	(252.028.100.000)	(5.053.793.757.524)	14.580.872.840.875
- Vay bên thứ ba (***)	1.758.240.000.000	-	-	(1.758.240.000.000)	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(239.431.600.419)	-	80.480.880.077	10.376.159.465	(148.574.560.877)
	<b>26.774.936.365.837</b>	<b>6.629.844.255.246</b>	<b>(236.563.098.311)</b>	<b>(8.581.861.119.594)</b>	<b>24.586.356.403.178</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, số có khả năng trả nợ của vay ngắn hạn và vay dài hạn tương ứng với giá trị sổ sách.

## 24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
UBS AG, Singapore Branch (i)	1.860.251.101.431	1.777.908.179.599
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii)	100.000.000	542.800.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	485.469.000.000	195.360.000.000
Maybank International Labuan Branch (vii)	485.469.000.000	195.360.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	17.250.000.000	9.200.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	328.512.860.793	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	150.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	92.400.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	143.462.169.025	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 (iv)	20.018.206.326	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)	57.304.568.476	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	935.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xiv)	150.000.000.000	-
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
	<u>4.733.274.406.051</u>	<u>3.128.847.833.951</u>

## 24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 (iv)	1.314.528.882.133	1.212.131.840.089
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	-	935.300.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	675.000.000.000	825.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	677.600.000.000	770.000.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	200.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	194.551.677.498	154.061.002.354
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	343.315.336.495	49.537.186.986
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	2.840.350.379.355	600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)	1.355.216.227.187	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xii)	144.687.943.382	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xiv)	150.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xv)	437.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xvi)	255.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	36.047.677.130	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xviii)	230.670.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii)	1.499.890.000.000	957.200.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	-	293.040.000.000
Maybank International Labuan Branch (vii)	-	293.040.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	-	13.800.000.000
	10.154.058.123.180	6.277.838.607.137

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi 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.

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

## 24 VAY (tiếp theo)

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

(iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. 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 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. Dự nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.499.990.000.000 đồng. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027.

(iv) Đây là 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 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.

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, dự nợ của khoản vay là 770.000.000.000 đồng.

(vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600.000.000.000 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 343.315.336.495 đồng.

**24 VAY (tiếp theo)**

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Ngân hàng Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan (20 triệu đô la Mỹ). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,5%/năm.

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

Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 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.

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, dư nợ của khoản vay là 338.013.846.523 đồng.

(ix) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:

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

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

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

## 24 VAY (tiếp theo)

(x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 1.412.520.795.663 đồng.

(xi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong 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.

(xii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 144.687.943.382 đồng.

(xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) 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.

(xiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300.000.000.000 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.

## 24 VAY (tiếp theo)

(xv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 437.000.000.000 đồng.

(xvi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255.000.000.000 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 mỗi 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 3,7%/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.

(xvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 36.047.677.130 đồng.

(xviii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 230.670.000.000 đồng.

## 24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
<b>Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	5.450.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (iii)	1.977.213.724.391	2.021.134.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxvi)	2.274.000.000.000	2.274.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxvi)	1.154.000.000.000	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	750.006.848.209	774.657.418.449
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	842.269.919.130	901.566.355.219
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	651.917.677.364	732.142.600.832
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (vii)	945.651.923.252	975.080.186.059
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (ix)	649.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (x)	277.147.155.086	282.503.939.839
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	800.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xii)	449.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xxxii)	473.304.926.472	483.936.338.279
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiii)	270.583.291.729	286.595.420.014
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvi)	96.571.325.418	104.192.900.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xviii)	1.440.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xix)	36.512.928.955	155.754.236.602
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)(xx)	115.320.415.104	130.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxii)	1.000.000.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxviii)	147.435.434.004	150.610.133.030
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xxxii)	225.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xiv)	84.895.900.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xv)	245.000.000.000	610.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxi)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxx)	499.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxix)	65.000.000.000	390.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxvii)	-	120.000.000.000
	<u>22.734.434.869.114</u>	<u>19.648.073.728.323</u>

## 24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
<b>Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:</b>		
UBS AG, Singapore Branch (xxv)	8.200.217.339.280	7.291.812.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxviii)	1.290.655.501.595	1.290.635.159.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xv)	1.405.000.000.000	1.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xii)	650.000.000.000	1.099.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	600.000.000.000	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxix)	1.235.000.000.000	910.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxx)	500.000.000.000	999.800.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxvii)	200.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxi)	-	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	-	249.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xviii)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	-	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (ix)	-	649.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xxxii)	-	225.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xiv)	-	88.338.800.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	-	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxii)	-	1.000.000.000
	<u>14.580.872.840.875</u>	<u>18.978.289.359.119</u>

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS đại lý phát hành, gồm hai mươi một (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn ban đầu vào năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm 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. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã mua lại trước hạn năm (5) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.550 tỷ đồng. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5.450 tỷ đồng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã mua lại trước hạn thêm mười lăm (15) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 5.110 tỷ đồng.

## 24 VAY (tiếp theo)

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, 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 (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, 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.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào 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. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 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. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, 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.

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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 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 hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

**24 VAY (tiếp theo)**

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn 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.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VND/ 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. Tập đoàn 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.

(xi) 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 MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 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 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Trái Phiếu 1 và Trái Phiếu 2 đã được tắt toán.

(xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 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.

(xiii) 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 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. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 430.700.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 84.895.900.000 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.

## 24 VAY (tiếp theo)

(xv) 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 MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245.000.000.000 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 610.000.000.000 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 610.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335.000.000.000 đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.650.000.000.000 đồng.

(xvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(xvii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá 500.000.000.000 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 tháng 12 năm 2024, toàn bộ trái phiếu này đã được tất toán.

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào 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.

(xix) 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 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. Tập đoàn 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.

## 24 VAY (tiếp theo)

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn 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 thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 137.600.000.000 đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(xxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn 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 125.000.000.000 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.

(xxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn 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 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn vào tháng 6 năm 2024.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107.700.000.000 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 1.000.000.000 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.

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

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn 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 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.

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 tháng 12 năm 2024, gói Trái phiếu 3 và Trái phiếu 4 đã được tắt toán.

(xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 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 tháng 12 năm 2024 là 23.000.000.000 đồng.

## 24 VAY (tiếp theo)

(xxv) 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. 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.

(xxvi) 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 Tập đoàn 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.

**24 VAY (tiếp theo)**

(xxvii) 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 MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 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 120.000.000.000 đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 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 80.000.000.000 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.

(xxviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. 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.

(xxix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 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.

(xxx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 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.

(xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(xxxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng.

## 24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.242.355.760.000	2.143.099.200.000
UBS AG, Singapore Branch (ii)	1.405.305.000.000	1.343.100.000.000
Stark1st Co. Ltd. (iii)	945.387.000.000	1.221.000.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	2.452.896.000.000	586.080.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	54.434.711.764	163.398.377.712
Khác (v)	2.378.196.586.021	2.781.156.618.757
	<u>9.478.575.057.785</u>	<u>8.237.834.196.469</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	-	1.758.240.000.000
	<u>-</u>	<u>1.758.240.000.000</u>

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng 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.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch). Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ với Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/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.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ với Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 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 này.

(v) 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.



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

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	37.441.423.016.022
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	605.578.220.113	605.578.220.113
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(146.361.238)	(146.361.238)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	38.046.854.874.897
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(6.411.610.788.743)	(6.411.610.788.743)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	6.241.691.076.578	6.241.691.076.578
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	13.324.287.858.106	37.876.935.162.732

**28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	7.255.995.167.506	7.376.307.364.143
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	2.060.233.281.088	(119.713.695.215)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	515.132.923.422	146.361.238
Giảm do thoái vốn công ty con	(158.604.422)	(698.479.018)
Giảm do nhận cổ tức	(37.153.487)	(31.383.642)
Giảm vốn công ty con	(413.083.000)	(15.000.000)
Số dư cuối năm	<b>9.830.752.531.107</b>	<b>7.255.995.167.506</b>

**29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(6.411.610.788.743)	605.578.220.113
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<b>(6.411.610.788.743)</b>	<b>605.578.220.113</b>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	<b>1.950.104.538</b>	<b>1.950.104.538</b>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<b>(3.288)</b>	<b>311</b>

## 29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

## (b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(6.411.610.788.743)	605.578.220.113
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	(6.411.610.788.743)	605.578.220.113
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.950.104.538
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	(3.288)	311

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

## 30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	31/12/2024	31/12/2023
Ngoại tệ các loại (USD)	5.419	6.247

## 31 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.362.486.114.515	4.102.993.406.949
Doanh thu 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
	<u>9.079.619.602.216</u>	<u>4.769.950.330.281</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(6.244.128.255)	(4.891.016.461)
Hàng bán bị trả lại	-	(8.157.100.000)
	<u>(6.244.128.255)</u>	<u>(13.048.116.461)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	8.356.241.986.260	4.089.945.290.488
Doanh thu thuần 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
	<u>9.073.375.473.961</u>	<u>4.756.902.213.820</u>

## 32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	8.429.180.966.452	2.886.302.716.552
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	427.706.117.487	385.617.657.794
Giá vốn cho thuê tài sản	107.204.397.553	162.774.190.167
	<u>8.964.091.481.492</u>	<u>3.434.694.564.513</u>

## 33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	3.701.089.572.059	3.225.835.034.637
Lãi tiền cho vay	1.478.216.685.782	659.824.369.810
Lãi từ chuyển nhượng vốn	274.997.250.000	414.841.460.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.471.105.432	175.577.973.412
Lãi do chênh lệch tỷ giá	1.431.694	7.077.514.041
Lãi từ thoái vốn công ty con	-	566.483.414.624
Doanh thu hoạt động tài chính khác	442.171.000.583	78.490.361.352
	<b>5.940.947.045.550</b>	<b>5.128.130.127.876</b>

## 34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.653.506.643.962	2.250.770.352.609
Lỗ từ thoái vốn công ty con (Thuyết minh 3)	797.448.991.025	-
Chi phí lãi vay	298.744.850.727	327.706.664.781
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	906.764.931.868	559.354.385.383
Chi phí phát hành trái phiếu	1.767.463.228	29.368.587.137
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	26.367.872.932	26.222.372.905
Chi phí tài chính khác	25.694.236.804	50.585.892.755
	<b>4.710.294.990.546</b>	<b>3.244.008.255.570</b>

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

## 35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí chương trình bán hàng	49.152.248.893	23.292.359.052
Chi phí nhân viên	65.507.160.246	49.493.241.472
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.644.390.664	2.743.229.538
Chi phí nguyên 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	386.847.557.631	184.333.698.786
Chi phí khác	42.541.636.997	29.231.046.897
	<b>545.799.145.010</b>	<b>291.975.056.813</b>

## 36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 17)	847.540.135.684	847.540.135.684
Chi phí nhân viên quản lý	207.008.403.747	247.977.675.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.863.954.267	207.052.534.873
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.769.624.990	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	1.252.256.547	3.262.844.008
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	41.971.323.124	15.186.000.000
Chi phí khác	89.383.112.986	145.833.606.510
	<u>1.424.341.981.640</u>	<u>1.490.226.089.162</u>

## 37 THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	334.637.784.782	1.035.902.481.477
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	4.595.576.667	16.517.287.644
Các khoản thu nhập khác	52.198.125.849	22.613.764.354
	<u>391.431.487.298</u>	<u>1.075.033.533.475</u>

## 38 CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Phạt chậm nộp thuế	1.613.018.218.255	45.817.664.303
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	580.385.742.618	275.554.924.889
Phạt vi phạm hành chính	16.095.000.000	-
Các khoản chi phí khác	75.524.629.450	27.368.203.633
	<u>2.285.023.590.323</u>	<u>348.740.792.825</u>

## 39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

## (a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	183.870.469.256	152.077.405.395
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(13.707.696.719.409)	(12.616.064.305.061)
Số dư đầu năm	(13.523.826.250.153)	(12.463.986.899.666)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 39(b))	(958.231.526.311)	(1.104.816.315.770)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	10.988.056.610	44.976.965.283
Số dư cuối năm	<u>(14.471.069.719.853)</u>	<u>(13.523.826.250.153)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	142.716.333.617	183.870.469.256
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(14.613.786.053.470)</u>	<u>(13.707.696.719.409)</u>

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2024 là 20% (2023: 20%).

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

## 39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

## (b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.529.910.445.056)	1.998.881.691.550
Thuế tính ở thuế suất 20%	(505.982.089.011)	399.776.338.310
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	169.508.027.137	169.508.027.137
Chi phí không được khấu trừ	338.616.225.655	25.080.032.299
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5/11/2020	424.495.536.116	891.343.178.110
Sử dụng lỗ tính thuế	(830.631.799.752)	(241.536.864.355)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	1.343.233.812.126	349.930.171.694
Chênh lệch lãi/(lỗ) từ việc chuyển nhượng cổ phần	885.700.922.205	(114.881.878.263)
Phần lãi trong công ty liên kết	1.222.652.571	30.307.884.948
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(4.616.861.883)	3.490.276.772
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(79.362.565)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>1.821.467.062.599</u>	<u>1.513.017.166.652</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	863.235.536.288	408.200.850.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 39(a))	958.231.526.311	1.104.816.315.770
	<u>1.821.467.062.599</u>	<u>1.513.017.166.652</u>

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	17.502.466.596.429	11.318.802.732.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.423.505.422	555.037.713.221
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.179.598.804.260	344.294.171.742
Chi phí nhân viên	506.813.543.479	1.106.459.385.516
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	261.549.785.215	158.855.190.876
Các chi phí khác	133.836.327.404	182.996.761.831
	<u>20.033.688.562.209</u>	<u>13.666.445.955.882</u>

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
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	-
Thanh toán gốc vay bằng chuyển nhượng trái phiếu	-	2.346.000.000.000

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Vay theo kế ước thông thường	6.055.747.155.657	4.876.386.461.232

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.555.308.423.182)	(6.493.433.954.472)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(1.577.313.378.101)	(3.092.627.970.465)

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí.
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Diamond Properties
Bên liên quan của cổ đông lớn	Ông Bùi Cao Nhật Quân

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b><i>i) Cho vay</i></b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	17.272.000.000
<b><i>ii) Chi phí lãi vay</i></b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	7.051.379.197	7.028.476.610
<b><i>iii) Nhận hỗ trợ tài chính</i></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
	<u>680.132.489.473</u>	<u>1.654.341.060.061</u>

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

		Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	
Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	-	200.000.000
Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (đến ngày 01/11/2024)	4.266.799.172	-
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	678.260.870	-
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám Đốc Tài chính (đến ngày 01/11/2024)	2.578.616.977	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	302.608.696	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	282.434.783	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	535.414.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng (đến ngày 05/04/2024)	296.208.000	-

		Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	
Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.100.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	211.363.636
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	-	15.755.693
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	-	15.755.693
Ng Teck Yow	Thành viên	-	60.434.783
Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	3.287.238.095	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	591.360.000	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	146.298.435	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	228.556.800	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	1.050.711.965	-
Dương Văn Bắc	Giám Đốc Tài chính	1.638.260.870	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính (đến ngày 29/05/2023)	799.085.714	-

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	20.422.370.000	24.422.370.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	3.585.825.237	3.585.825.237
	<u>24.008.195.237</u>	<u>28.008.195.237</u>
<b>ii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	17.572.000.000	17.572.000.000
	<u>17.572.000.000</u>	<u>17.572.000.000</u>
<b>iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	-	70.000.000.000
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 Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền 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
	<u>162.937.374.192</u>	<u>584.193.902.522</u>
<b>iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</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
	<u>76.000.000.000</u>	<u>151.400.000.000</u>
<b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)</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
	<u>2.364.186.295</u>	<u>2.465.274.295</u>
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))</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 BĐS Phú Trí	69.456.984	13.504.109
	<u>27.535.702.266</u>	<u>20.428.370.194</u>
<b>vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 23(a))</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
	<u>2.638.995.268.564</u>	<u>2.040.700.124.290</u>

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<i>viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 24)</i>		
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 BĐS Phú Trí	900.000.000	900.000.000
	<u>58.540.271.569</u>	<u>58.540.271.569</u>

## 43 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Tập đoàn phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Dưới 1 năm	26.458.777.800	31.716.357.977
Từ 1 đến 5 năm	4.913.116.950	8.053.296.750
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>31.371.894.750</u>	<u>39.769.654.727</u>

## 44 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 hợp nhất như sau:

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí xây dựng dự án	31.843.042.983.316	33.806.878.334.411
Chi mua TSCĐ	25.952.736.049	2.263.143.049
	<u>31.843.042.983.316</u>	<u>33.806.878.334.411</u>

**45 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:*

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

*Báo cáo bộ phận theo 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.

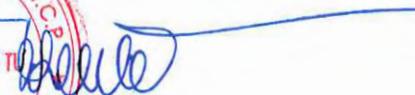
**46 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 23 tháng 01 năm 2025.



Danh Thúy Ngọc  
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng

Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 23 tháng 01 năm 2025

