

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MỤC LỤC	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 73

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

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

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

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE)

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

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 31 công ty con trực tiếp, 54 công ty con gián tiếp, 02 công ty liên kết trực tiếp và 05 Công ty con liên kết gián tiếp.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy Ban Kiểm toán

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

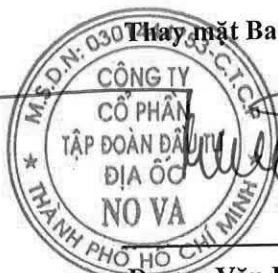
6. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Tập đoàn.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Số: A1024362-R/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 73, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của báo cáo tài chính riêng năm 2024. Công ty có các yếu tố ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục như sau:

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.911.706.096.072 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22.752.858.599.025 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

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

Từ các yếu tố trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng. Do vậy báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục là phù hợp.

Vấn đề khác

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

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



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

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

051
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHUYÊN
CHÍNH
T. P.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		11.884.231.975.068	4.871.589.237.332
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	958.973.102.914	415.429.744.623
1. Tiền	111		958.920.621.387	315.378.887.849
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.481.527	100.050.856.774
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.527.998.284.283	2.059.113.390.491
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	139.812.261.723	158.088.875.679
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	327.680.702.916	346.452.545.721
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	8.081.285.239.407	1.569.571.969.091
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(20.779.919.763)	(15.000.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	2.336.128.553.003	2.346.955.373.399
1. Hàng tồn kho	141		2.336.128.553.003	2.346.955.373.399
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		61.132.034.868	50.090.728.819
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	26.546.566.154	28.062.781.070
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	30.920.219.377	18.362.698.412
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	3.665.249.337	3.665.249.337

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		78.117.343.505.543	84.337.061.234.601
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.874.163.332.784	7.692.095.985.784
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	5.890.665.332.784	7.692.095.985.784
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(16.502.000.000)	-
II. Tài sản cố định	220		515.317.028.638	537.876.148.834
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	453.345.747.724	468.103.180.090
- Nguyên giá	222		604.993.568.669	610.947.910.869
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(151.647.820.945)	(142.844.730.779)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	61.971.280.914	69.772.968.744
- Nguyên giá	228		169.887.346.122	169.887.346.122
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(107.916.065.208)	(100.114.377.378)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	328.099.042.176	334.191.850.357
- Nguyên giá	231		387.467.333.888	387.467.333.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(59.368.291.712)	(53.275.483.531)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		186.105.859.436	188.449.681.517
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	181.998.060.395	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	4.107.799.041	6.451.621.122
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	71.209.851.262.744	75.580.899.016.143
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2a	71.547.471.079.802	75.817.539.582.977
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	75.392.060.000	75.392.060.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	22.325.600.000	24.900.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(435.337.477.058)	(336.932.626.834)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.806.979.765	3.548.551.966
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.771.029.165	2.572.678.394
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.12.1	35.950.600	975.873.572
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		90.001.575.480.611	89.208.650.471.933

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		67.191.913.586.293	66.567.709.263.379
I. Nợ ngắn hạn	310		38.205.302.121.048	27.624.447.836.357
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	325.072.414.584	349.175.664.317
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	281.403.665.254	315.418.485.515
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	3.176.909.131	8.884.201.572
4. Phải trả người lao động	314		1.536.456.261	1.700.195.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	5.407.835.233.567	3.171.864.296.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	1.372.105.248	1.372.105.236
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	6.455.452.790.362	2.981.377.570.196
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	25.724.617.839.292	20.789.820.610.180
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	330		28.986.611.465.245	38.943.261.427.022
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	342.309.912.572	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	56.141.972.724	57.514.077.976
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	18.647.409.000.000	23.419.119.798.205
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	9.938.338.203.399	15.459.511.205.583
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	2.412.376.550	7.116.345.258

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

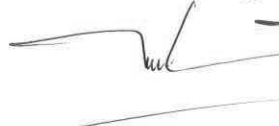
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		22.809.661.894.318	22.640.941.208.554
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	22.809.661.894.318	22.640.941.208.554
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.742.985.410.308)	(1.911.706.096.072)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.911.706.096.072)	1.957.564.638.700
- LNST chưa phân phối năm này	421b		168.720.685.764	(3.869.270.734.772)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	440		90.001.575.480.611	89.208.650.471.933

Người lập biểu



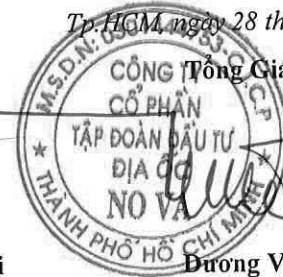
Trần Thị Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	184.082.062.968	222.006.658.989
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.2	184.082.062.968	222.006.658.989
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	175.529.147.916	191.719.776.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.552.915.052	30.286.882.696
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.587.920.217.928	1.199.904.775.197
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	5.349.347.380.866	5.377.151.371.782
8. Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.841.522.630.680	4.065.675.739.090
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	4.913.208.408	7.694.523.522
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	83.203.276.063	96.029.877.309
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		159.009.267.643	(4.250.684.114.720)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	11.861.821.294	383.256.155.557
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.210.480.201	1.842.775.609
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		10.651.341.093	381.413.379.948
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		169.660.608.736	(3.869.270.734.772)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12.1	939.922.972	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		168.720.685.764	(3.869.270.734.772)

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thị Nhung

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		169.660.608.736	(3.869.270.734.772)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		28.651.928.377	40.192.116.680
- Các khoản dự phòng	03		115.982.801.279	351.932.626.834
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		750.875.944.728	480.168.323.002
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(4.557.317.620.602)	(52.843.290.652)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		3.952.693.822.997	4.310.662.947.974
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		460.547.485.515	1.260.841.989.066
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(3.268.766.158.036)	4.226.399.996.099
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		10.826.820.396	(4.699.238.462)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.784.860.991.974	569.646.542.216
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		317.864.145	10.442.419.654
- Tiền lãi vay đã trả	14		(804.159.310.402)	(2.230.293.300.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.816.372.306.408)	3.832.338.408.201
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(3.195.391.894)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.450.205.130	4.948.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	54.596.090.321
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.666.726.400.000	-
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.254.927.566	193.852.868.109
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.746.431.532.696	250.201.626.536

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		552.744.984.915	455.140.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.939.258.106.305)	(4.745.488.070.966)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.386.513.121.390)	(4.290.348.070.966)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		543.546.104.898	(207.808.036.229)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		415.429.744.623	623.235.019.009
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.746.607)	2.761.843
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>958.973.102.914</u>	<u>415.429.744.623</u>

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thị Nhung

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Tổng Giám đốc

Dương Văn Bắc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE)

Kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

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

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

I.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp và kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh thông thường của hoạt động mỗi dự án của Công ty kéo dài từ 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất hoạt động kinh doanh khác như cho thuê bất động sản của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng.

I.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

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

I.6 Tổng số nhân viên của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 35 nhân viên).**I.7 Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 54 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 55 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp).

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

I.7.1 Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2004	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,09	99,97	98,09	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	2005	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	42,42	42,42	42,42	42,42
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	2008	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	2010	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	67,15	67,15	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2010	Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	2012	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	2012	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	0,01	0,01	0,01	0,01
8	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	2013	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2014	Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	2014	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	2014	Phường 06, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2014	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	2015	Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty TNHH Nova Sasco	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	2015	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,70	92,70	92,70
20	Công ty TNHH Nova Sagel	2015	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	73,00	73,00	73,00	73,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	92,27	92,27	92,27	92,27
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2015	Phường Tam Phước, Tp. Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	2016	Phường 01, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2017	Xã Long Hưng, Tp. Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	72,62	72,62
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BDS Nova Phúc Nguyên	2017	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty TNHH Nova Property Management	2017	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
28	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	2019	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
30	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Cao Nguyên Xanh	2021	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
31	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	2022	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7.2. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	2001	Xã Phước Thuận, Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	2001	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,50	99,50	99,50	99,50
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	2003	Phường Phú Thủy, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
4	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	2005	Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết,	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	0,00	0,00	99,98	99,98
5	Công ty Cổ phần Nova Richstar	2006	Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản, thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	2007	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	2007	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Tư vấn đầu tư	99,85	99,85	99,85	99,85
8	Công ty Cổ phần Đức Tân	2007	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
9	Công ty TNHH Du lịch Bình An	2008	Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,97	99,97	99,97
10	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	2008	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,88	99,85	99,88
11	Công ty TNHH Thành phố Aqua	2008	Xã Long Hưng, Tp. Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
12	Công ty TNHH The Forest City	2008	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
13	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	2008	Phường An Khánh, Tp. Thủ Đức, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
14	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2008	Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	2008	Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
16	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	2008	Xã Tiến Thành, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,99	99,85	99,99
17	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2009	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	2009	Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
19	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	2010	Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	2010	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
21	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	2010	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
22	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	2010	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	51,48	70,00	69,75	70,00
23	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	2011	Phường 09, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	2013	Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,37	99,99	99,37	99,99
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	2013	Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,99	99,99	99,99	99,99
26	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
27	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
28	Công ty TNHH Mega Tie	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
29	Công ty TNHH Merufa-Nova	2015	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
30	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	2015	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	67,14	99,99	99,97	99,99
31	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	2015	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	66,86	99,59	99,56	99,59
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
33	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
34	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

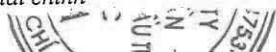
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I.7.2. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	2016	Phường 07, Quận 3, TP. HCM	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 Cửu Long	2016	Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
37	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	2016	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	2016	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
39	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	2016	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
40	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thanh	2016	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
41	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỳ Hoàng Kim	2016	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
42	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	2016	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
43	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	2016	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
44	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	2017	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
45	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	2017	Phường 12, Quận 10, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
46	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2018	Xã Long Hưng, Tp. Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	99,99	79,98	99,99
47	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	2018	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
48	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	2018	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	2018	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
50	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	2019	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
52	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
53	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	2021	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
54	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	2021	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
55	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2007	Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69

I.7.3. Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ sở hữu (%)	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	2007	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	2007	Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	2010	Phường 01, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	2010	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	2019	Xã An Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	2019	Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00	24,00	24,00



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7 Cấu trúc Công ty (tiếp theo)

I.7.4 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

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

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

I.8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1 Năm tài chính

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

III.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 so với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng hợp nhất của Công ty mẹ và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND (Lỗ lũy kế ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.911.706.096.072 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22.752.858.599.025 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TY
DỊCH VỤ
SC
CHI MINH

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Công ty là 35.662 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 36.249 tỷ Đồng). Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất mua lại trước hạn 20 gói trái phiếu NVL2020 với tổng giá trị 6.660 tỷ đồng. Công ty đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như sau:

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

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

Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Công ty, Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Công ty và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 12.693 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

(iv) Nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng

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

(v) Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký nhằm giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Công ty duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày báo cáo tài chính riêng này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các cam kết hỗ trợ tài chính này sẽ được thực hiện kịp thời khi Công ty cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(vi) Các giả định khác:

• Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba và phải trả Nhà nước sẽ được gia hạn

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

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

- Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 tạo điều kiện cho Công ty có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn;

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày báo cáo tài chính".

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính trước.

IV.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

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

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

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

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

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

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

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

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

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

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

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.3 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

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

IV.4 Kế toán các khoản đầu tư tài chính**Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các Công ty này.

Đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất đầu tư: Là khoản dự phòng tổn thất do công ty nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên kết, đầu tư đơn vị khác) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đánh giá đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được tính căn cứ khoản lỗ lũy kế của báo cáo tài chính hợp nhất của bên được đầu tư (nếu công ty có báo cáo tài chính hợp nhất). Trường hợp không phải là lỗ từ hoạt động đầu tư, nếu bên nhận góp vốn đầu tư có bằng chứng cho thấy không có khả năng mất vốn hoặc giá trị khoản đầu tư vào bên nhận góp vốn không có dấu hiệu bị suy giảm thì bên đầu tư không thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.5 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho thương mại và hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

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

IV.7 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")**IV.7.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

IV.7.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7.3 Ghi nhận thuê tài sản

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

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

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

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

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

IV.7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian sử dụng hữu ích của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
Phần mềm, bản quyền	03 - 07 năm
Các tài sản khác	02 - 03 năm

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

Thanh lý

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

IV.8 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của 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; chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

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

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 - 50 năm

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

Thanh lý

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

IV.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

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

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

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

10.3. BCC phân chia lợi nhuận

Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

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

Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.11 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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

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

IV.12 Ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

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

IV.13 Ghi nhận vay

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

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

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

IV.14 Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.15 Ghi nhận Trái phiếu**IV.15.1 Trái phiếu thường**

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

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

IV.15.2 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

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

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

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

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản đã bán: Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

IV.20 Ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

IV.21 Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

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

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

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

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

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.22 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

IV.23 Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.24 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

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

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

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

IV.25 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2019.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước Công ty sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.26 Bên liên quan**

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

- (i) Những công ty kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với công ty báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- (ii) Các công ty liên kết;
- (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các công ty báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới công ty này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
- (iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của công ty báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- (v) Các công ty do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới công ty. Trường hợp này bao gồm những công ty được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của công ty báo cáo và những công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt với công ty báo cáo.

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

IV.27 Báo cáo bộ phận

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

IV.28 Ước tính kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	958.920.621.387	315.378.887.849
Tiền mặt	-	173.823.680
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	958.920.621.387	315.205.064.169
VND - Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM	923.514.052.154	669.602.411
VND- Ngân hàng khác	35.406.569.233	314.535.461.758
Các khoản tương đương tiền	52.481.527	100.050.856.774
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	52.481.527	100.050.856.774
Cộng	958.973.102.914	415.429.744.623

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Đầu tư Công ty con	71.547.471.079.802	(431.033.348.017)	75.817.539.582.977	(336.932.626.834)
b. Đầu tư Công ty liên kết	75.392.060.000	-	75.392.060.000	-
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	22.325.600.000	(4.304.129.041)	24.900.000.000	-
Cộng	71.645.188.739.802	(435.337.477.058)	75.917.831.642.977	(336.932.626.834)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	31/12/2024				01/01/2024			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)
3	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	67,15%	5.070.926.000.000	-	(*)	99,99%	7.550.594.000.000	-	(*)
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	98,09%	5.470.700.000.000	-	(*)	98,09%	5.470.700.000.000	-	(*)
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	99,99%	3.739.989.500.000	-	(*)	99,99%	3.739.989.500.000	-	(*)
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)
9	Công Ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	99,99%	709.999.000.000	(26.663.963.273)	(*)	99,99%	2.204.600.000.000	-	(*)
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)
11	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Trường Minh	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)
14	Công ty TNHH ĐT&PT BĐS An Phát	99,99%	1.632.498.000.000	-	(*)	99,99%	1.632.498.000.000	-	(*)
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	99,77%	909.320.762.158	-	(*)	99,77%	936.201.410.000	-	(*)
16	Công ty TNHH ĐT và PT BĐS Nova Phúc Nguyên	99,97%	789.981.000.000	-	(*)	99,97%	789.981.000.000	-	(*)
17	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)	42,42%	732.869.100.000	(69.464.060.382)	(*)	42,42%	732.869.100.000	(171.725.592.301)	(*)
18	Công ty TNHH Nova Sasco	99,99%	528.310.550.000	-	(*)	99,99%	528.310.550.000	-	(*)
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	92,70%	374.918.018.977	-	(*)	92,70%	374.918.018.977	-	(*)
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	99,90%	97.788.674.667	-	(*)	99,90%	366.707.530.000	-	(*)
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	51,00%	290.190.000.000	-	(*)	51,00%	290.190.000.000	-	(*)
22	Công ty TNHH Nova Sagel	73,00%	267.910.000.000	-	(*)	73,00%	267.910.000.000	-	(*)
23	Công ty TNHH Nova An Phú	92,27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)	92,27%	234.500.000.000	(165.207.034.533)	(*)
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	98,60%	211.998.000.000	(22.882.399.356)	(*)	98,60%	211.998.000.000	-	(*)
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	94,02%	173.000.000.000	-	(*)	94,02%	173.000.000.000	-	(*)
26	Công ty TNHH Nova Property Management	99,99%	138.986.100.000	(77.192.237.371)	(*)	99,99%	138.986.100.000	-	(*)
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	99,99%	99.995.000.000	-	(*)	99,99%	99.995.000.000	-	(*)
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	51,00%	51.000.000.000	(33.147.551)	(*)	51,00%	51.000.000.000	-	(*)

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



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

- Công ty Cổ Phần Nova Hospitality* được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 20.114,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn 100% theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Nova Hồ Tràm, Novaworld Phan Thiết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
- Công ty TNHH Nova Thảo Điền* được thành lập vào năm 2008. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.822,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án The Grand Manhattan, Sunrise City view. Tại thời điểm cuối năm, các dự án này chưa ghi nhận doanh thu.
- Công ty TNHH Địa ốc NoVa Mỹ Đình* được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.551,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức. Trong năm, Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính, liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng phần vốn góp (tỷ lệ 32,84%) cho bên thứ ba.
- Công ty TNHH Bất động sản Khôi Hưng* được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.079,5 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Lakeview, Water Bay. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova* được thành lập vào năm 2004. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 5.577,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Sunrise City, Golf Park, Aqua City Phoenix Island. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế hợp nhất cuối năm của Công ty con có lãi.
- Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal* được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 3.527,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Saigon Royal Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
- Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức* được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 3.740 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án Sunrise Riverside, Aqua City Phoenix Phase 3. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
- Công ty Cổ phần The Prince Residence* được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.991,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án The Prince Residence, Aqua City. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến* thành lập 2019. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 710,1 tỷ đồng (ngày đầu năm là 2.204,8 tỷ đồng), trong năm công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty con đang thực hiện dự án The Sun Avenue. Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

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



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

23. Công ty TNHH Nova An Phú được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 254,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Palace Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.
24. Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega được thành lập vào năm 2013. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 215 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án 52 Thành Thái. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.
25. Công ty Cổ phần Nova Festival được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 184 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Garden Gate. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
26. Công ty Cổ phần Nova Property Management được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 139 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.
27. Công ty TNHH Nova Lucky Palace được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 100 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Lucky Palace. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
28. Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm được thành lập vào năm 2022. Vốn chủ sở hữu ngày cuối năm là 100 tỷ đồng, trong năm công ty con đã có nghị quyết giảm vốn điều lệ, công ty đang hoàn tất hồ sơ giảm vốn. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty con đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.
29. Công ty TNHH MTV Novaland Agent được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 20 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.
30. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh được thành lập vào năm 2021. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 10 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.
31. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 9.097,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện các dự án Nova World Phan Thiết, Nova World Hồ Tràm, Palm Marina. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty con trong năm

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

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

Giảm phần vốn góp trong Công ty con trong năm

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

STT	Tên công ty liên kết	31/12/2024			01/01/2024				
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	25,00%	60.600.000.000	-	(*)	25,00%	60.600.000.000	-	(*)
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	33,31%	14.792.060.000	-	(*)	33,31%	14.792.060.000	-	(*)
	Cộng		75.392.060.000	-			75.392.060.000	-	

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư trong năm

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

2. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn thành lập năm 1992. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 33,31% /vốn chủ sở hữu theo cam kết. Năm 2024, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 dương.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	139.812.261.723	(3.194.410.035)	158.088.875.679	-
Phải thu khách hàng từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	104.791.513.635	(3.194.410.035)	118.805.589.232	-
<i>Công ty TNHH MTV Địa Ốc An Phú An</i>	-	-	50.036.324.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn</i>	20.655.000.000	-	4.455.000.000	-
<i>Các khách hàng khác</i>	26.030.959.401	(3.194.410.035)	25.164.551.012	-
<i>Bên liên quan khác (b)</i>	58.105.554.234	-	39.149.714.220	-
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	35.020.748.088	-	39.283.286.447	-
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển NSQ - bên liên quan (b)</i>	20.422.370.000	-	24.422.370.000	-
<i>Các khách hàng khác</i>	14.598.378.088	-	14.860.916.447	-
Cộng	139.812.261.723	(3.194.410.035)	158.088.875.679	-

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

V.4 Trả trước cho người bán

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5 Dự phòng phải thu khó đòi

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

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Trích lập dự phòng bổ sung	5.779.919.763	16.502.000.000	22.281.919.763
Số cuối năm	20.779.919.763	16.502.000.000	37.281.919.763

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6 Phải thu khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6 Phải thu khác (tiếp theo)**c. Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".

- Khoản chuyển nhượng vốn trong năm xem thuyết minh tại V.2.a. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, hai đối tác đã thanh toán hoàn tất với tổng giá trị là 5.132.000.000.000 VND.
- Đây là khoản phải thu do Công ty không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần. Đến ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã thu hồi dần khoản phải thu này số tiền 476.315.000.000 đồng.
- Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển các dự án tại Tỉnh Bình Thuận và Tỉnh Đồng Nai với các đối tác là Công ty con và bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC phân chia lợi nhuận, Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, Công ty nhận được tạm ứng lợi nhuận định kỳ cho khoản chi phí sử dụng vốn hợp tác của đối tác, đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này các khoản lợi nhuận hợp tác đã được các đối tác thanh toán đúng tiến độ.

V.7 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

(2) Hàng hoá bất động sản mua để chuyển nhượng và kinh doanh.

(3) Bất động sản thành phẩm Công ty đã xây dựng hoàn thành.

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

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

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

V.8 Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	26.546.566.154	28.062.781.070
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	22.704.402.087	22.809.236.147
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác	3.842.164.067	5.253.544.923
b. Chi phí trả trước dài hạn	3.771.029.165	2.572.678.394
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng	2.188.655.339	777.635.000
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	538.916.943	579.920.906
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, các khoản khác	1.043.456.883	1.215.122.488
Cộng	30.317.595.319	30.635.459.464
Biến động về chi phí trả trước trong năm như sau:	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	30.635.459.464	41.077.879.118
Tăng trong năm	7.198.920.991	14.386.659.773
Tăng khác	2.071.746.002	-
Phân bổ trong năm	(4.944.479.258)	(24.829.079.427)
Kết chuyển khác	(4.644.051.880)	-
Số dư cuối năm	30.317.595.319	30.635.459.464

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	522.086.755.185	18.832.891.670	18.057.067.637	51.872.196.377	99.000.000	610.947.910.869
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.585.090.000)	(71.238.000)	-	(4.656.328.000)
Giảm khác	-	-	(1.298.014.200)	-	-	(1.298.014.200)
Số dư cuối năm	522.086.755.185	18.832.891.670	12.173.963.437	51.800.958.377	99.000.000	604.993.568.669
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	69.034.498.762	9.477.359.130	14.680.115.815	49.553.757.072	99.000.000	142.844.730.779
Khấu hao trong năm	11.287.048.818	988.039.480	650.931.555	1.831.412.513	-	14.757.432.366
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.585.090.000)	(71.238.000)	-	(4.656.328.000)
Giảm khác	-	-	(1.298.014.200)	-	-	(1.298.014.200)
Số dư cuối năm	80.321.547.580	10.465.398.610	9.447.943.170	51.313.931.585	99.000.000	151.647.820.945
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	453.052.256.423	9.355.532.540	3.376.951.822	2.318.439.305	-	468.103.180.090
Số dư cuối năm	441.765.207.605	8.367.493.060	2.726.020.267	487.026.792	-	453.345.747.724

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

V.11 Bất động sản đầu tư cho thuê

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

V.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí xây dựng cơ bản, sửa chữa văn phòng	4.107.799.041	6.451.621.122
Cộng	4.107.799.041	6.451.621.122

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

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

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

V.14 Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.15 Người mua trả tiền trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("Thuế TNDN")

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

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

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

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

V.17 Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	5.407.835.233.567	3.171.864.296.792
Trích trước chi phí lãi vay	5.174.129.335.750	3.021.762.780.279
Trích trước chi phí xây dựng	128.699.925.467	128.698.344.782
Các khoản trích trước chi phí khác	105.005.972.350	21.403.171.731
b. Dài hạn	342.309.912.572	-
Trích trước chi phí lãi vay	342.309.912.572	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	288.899.678.743	-
Bên liên quan dài hạn (c)	53.410.233.829	-
Cộng	5.750.145.146.139	3.171.864.296.792

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

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

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

V.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19 Phải trả khác**a. Ngắn hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (1)	2.685.672.297.964	2.085.276.608.351
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	1.882.403.473.588	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (2)	388.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả từ việc cản trở công nợ	281.620.568.627	182.707.843.223
Kinh phí công đoàn	5.296.729.448	5.192.839.206
Bảo hiểm xã hội	1.969.845.652	1.969.365.652
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.209.669.517.343	317.410.556.024
Cộng	6.455.452.790.362	2.981.377.570.196

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

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

b. Dài hạn

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20 Vay ngắn hạn và dài hạn

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

Biến động các khoản vay trong năm như sau:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.1 Trái phiếu*Loại phát hành trái phiếu ngang giá*

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

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi một (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh 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, Tp.HCM; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của công ty tại hai công ty chủ đầu tư dự án liên quan. Người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn của toàn bộ trái phiếu từ 36 tháng sang 60 tháng, theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2025. Trong năm và tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã mua lại trước hạn hai mươi (20) gói Trái phiếu với tổng mệnh giá 6.660 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

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

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (02) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

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

Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành là 137.600.000.000 đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

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

Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công là 430.700.000.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

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

Phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 77.000 đồng/cổ phần tại ngày 17/01/2024, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 59.771 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Ngày giải ngân Ngày đáo hạn	31/12/2024	01/01/2024
1. Vay ngắn hạn ngân hàng		2.252.100.860.793	800.502.154.352
Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)	28/10/2022 28/10/2025	935.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 - (2)	19/10/2022 19/04/2025	17.250.000.000	9.200.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2)	19/10/2022 19/04/2025	485.469.000.000	195.360.000.000
Maybank International Labuan Branch (2)	19/10/2022 19/04/2025	485.469.000.000	195.360.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)	12/09/2019 15/06/2027	328.512.860.793	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	18/10/2019 15/06/2027	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	Đã tắt toán	-	122.600.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited Singapore Branch	Đã tắt toán	-	138.339.300.000
2. Vay dài hạn ngân hàng		200.000.000	1.709.908.577.708
Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)	31/10/2022 31/10/2025	-	935.300.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (2)	19/10/2022 19/04/2025	-	293.040.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2)	19/10/2022 19/04/2025	-	293.040.000.000
Maybank International Labuan Branch (2)	19/10/2022 19/04/2025	-	13.800.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)	12/09/2019 15/06/2027	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	18/09/2019 15/06/2027	200.000.000	300.000.000
Cộng		2.252.300.860.793	2.510.410.732.060

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41 triệu đô Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:

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

2.2. Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23.000.000.000 đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày cuối năm là 17.250.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

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

3. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

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

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

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

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

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

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

5. Vay cá nhân khác

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

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

V.21 Dự phòng phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	26.510.211.943.326
Lợi nhuận thuần năm trước	-	-	(3.869.270.734.772)	(3.869.270.734.772)
Số dư cuối năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554
Số dư đầu năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554
Lợi nhuận thuần năm nay	-	-	168.720.685.764	168.720.685.764
Số dư cuối năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.742.985.410.308)	22.809.661.894.318

V.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

V.22.4 Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

	Năm 2024	Năm 2023
	Chưa công bố	-

V.22.5 Cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**a. Tài sản thuê:**

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Dưới 1 năm	7.114.800.000	8.957.968.800

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

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

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

b. Ngoại tệ các loại

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	164.657.595.994	203.618.046.284
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.490.535.353	8.892.886.340
Doanh thu cho thuê tài sản	8.933.931.621	9.495.726.365
Cộng	184.082.062.968	222.006.658.989
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	79.917.609.240	104.182.962.246

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

VI.4 Doanh thu hoạt động tài chính

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

Trong đó: Doanh thu tài chính bên liên quan

628.756.956.489 744.986.046.985

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

VI.5 Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí lãi vay	3.841.522.630.680	4.065.675.739.090
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	98.404.850.224	336.932.626.834
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính	750.875.944.728	480.168.198.124
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	399.253.475.491	249.387.598.850
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	111.171.192.317	244.987.208.884
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	61.419.784.251	-
Chi phí khác	86.699.503.175	-
Cộng	5.349.347.380.866	5.377.151.371.782

Trong đó: Chi phí tài chính bên liên quan

48.134.735.909 16.748.157.809

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

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

VI.6 Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	225.334.020	666.218.448
Chi phí nhân viên	-	182.221.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.106.798	105.847.285
Các chi phí khác	4.632.767.590	6.740.236.415
Cộng	4.913.208.408	7.694.523.522

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

VI.8 Thu nhập khác

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

VI.9 Chi phí khác

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân công	49.035.753.985	55.369.417.154
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.651.928.377	40.192.116.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.354.570.776	57.657.442.579
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	22.281.919.763	15.000.000.000
Khác	127.603.379.249	127.225.200.711
Cộng	285.927.552.150	295.444.177.124

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Tổng lợi nhuận trước thuế	169.660.608.736	(3.869.270.734.772)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận trước thuế để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.975.696.620.886	2.947.404.560.683
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	1.979.441.955.863	2.955.919.832.818
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	1.968.409.694.284	2.912.878.153.041
Chi phí phạt thuế	1.137.008.951	935.733.462
Chi phí không được trừ khác	9.895.252.628	42.105.946.315
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	(3.745.334.977)	(8.515.272.135)
Hoàn các khoản trích vào chi phí năm trước	(2.776.746.622)	(7.546.683.780)
Đánh giá chênh lệch giá trị dự án	(968.588.355)	(968.588.355)
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	2.145.357.229.622	(921.866.174.089)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	2.145.079.142.676	(961.425.660.429)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	278.086.946	(1.838.813.660)
4. Thu nhập được miễn thuế	(26.042.194.845)	(41.398.300.000)
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(26.042.194.845)	(41.398.300.000)
5. Chuyển lỗ và bù trừ lãi lỗ	(2.119.315.034.777)	-
Lỗ từ hoạt động kinh doanh được chuyển trong năm	(2.119.036.947.831)	-
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm	(278.086.946)	-
6. Thu nhập tính thuế (5=3+4)	-	-
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (7=5*6)	-	-

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

Chỉ tiêu	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	31/12/2024	01/01/2024	Năm 2024	Năm 2023
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	35.950.600	2.837.565.738	2.801.615.138	-
Chi phí lãi vay	35.950.600	1.974.391.682	1.938.441.082	-
Chi phí trích trước, hoa hồng	-	863.174.056	863.174.056	-
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	1.861.692.166	1.861.692.166	-
Khấu hao tài sản cố định.	-	1.861.692.166	1.861.692.166	-
3. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày CĐKT (1-2)	35.950.600	975.873.572		
4. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHĐ kinh doanh (1-2)			939.922.972	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)**VI.12.2 Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**VIII.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****1.1. Cam kết vốn**

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

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

1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác**Cam kết liên quan mua lại trước hạn các gói trái phiếu**

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên này (tiếp theo)**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty**

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
1. Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.100.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	211.363.636
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	Thù lao	200.000.000	60.434.783
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	30.000.000
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	Thù lao	-	15.755.693
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	Thù lao	-	15.755.693
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024	Tiền lương	4.266.799.172	3.287.238.095
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc từ ngày 01/11/2024	Tiền lương	678.260.870	-
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm GĐ tài chính	Tiền lương	2.578.616.977	1.638.260.870
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	302.608.696	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	282.434.783	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng từ ngày 05/04/2024	Tiền lương	535.414.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng đến ngày 05/04/2024	Tiền lương	296.208.000	1.050.711.965
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	591.360.000
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	146.298.435
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	228.556.800
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc tài chính đến ngày 29/5/2023	Tiền lương	-	799.085.714

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2b. Giao dịch với các bên liên quan khác**2b.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên kết quả kinh doanh**

	Phát sinh trong năm	
	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	79.917.609.240	104.182.962.246
<i>Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside</i>	9.623.188.000	7.472.987.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt</i>	9.623.188.000	7.472.987.001
<i>Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình</i>	9.623.188.000	7.472.987.000
<i>Công ty TNHH Thành phố Aqua</i>	9.623.188.000	7.472.987.000
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley</i>	9.623.188.000	7.472.987.001
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long</i>	9.623.188.000	7.472.987.001
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp</i>	9.623.188.000	7.472.987.001
<i>Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận</i>	9.623.188.000	7.472.987.001
<i>Công ty TNHH Nova Property Management</i>	1.372.105.240	1.372.105.240
<i>Công ty TNHH MTV Novaland Agent</i>	1.560.000.000	600.000.000
<i>Công ty Cổ phần Hoàn Vũ</i>	-	8.600.000.000
<i>Công ty TNHH The Forest City</i>	-	7.472.987.000
<i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức</i>	-	7.472.987.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va</i>	-	7.472.987.001
<i>Công ty TNHH Du Lịch Bình An</i>	-	2.400.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát</i>	-	9.008.000.000
2. Doanh thu hoạt động tài chính	628.756.956.489	744.986.046.985
Lãi từ hợp tác kinh doanh	602.714.761.644	703.587.746.985
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley</i>	602.714.761.644	703.587.746.985
Cổ tức lợi nhuận được chia	26.042.194.845	41.398.300.000
<i>Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình</i>	13.402.522.000	-
<i>Công ty TNHH Nova Lucky Palace</i>	6.999.650.000	33.998.300.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bể Thành</i>	5.640.022.845	7.400.000.000
3. Chi phí tài chính	48.134.735.909	16.748.157.809
Chi phí lãi vay	48.134.735.909	16.748.157.809
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát</i>	30.335.315.075	16.113.616.439
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va</i>	6.961.302.315	-
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình</i>	4.971.567.560	-
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn</i>	3.241.594.521	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát</i>	1.931.313.698	-
<i>Công ty TNHH Du Lịch Bình An</i>	693.642.740	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long</i>	-	634.541.370

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

2b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác trong năm	Phát sinh trong năm	
	Năm 2024	Năm 2023
1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	65.936.070.708	73.086.403.720
<i>Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside</i>	16.066.515.584	2.477.200.000
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long</i>	10.393.043.044	8.150.672.540
<i>Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp</i>	9.528.056.120	8.150.672.540
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát</i>	7.341.520.000	2.477.200.000
<i>Công ty TNHH Thành phố Aqua</i>	6.928.695.360	2.477.200.000
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley</i>	6.928.695.360	8.150.672.540
<i>Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận</i>	4.330.434.600	6.271.117.220
<i>Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình</i>	3.759.110.640	4.391.561.900
<i>Công ty TNHH MTV Novaland Agent</i>	660.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt</i>	-	4.391.561.900
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va</i>	-	8.150.672.540
<i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức</i>	-	2.477.200.000
<i>Công ty Cổ phần Hoàn Vũ</i>	-	4.730.000.000
<i>Công ty TNHH The Forest City</i>	-	8.150.672.540
<i>Công ty TNHH Du Lịch Bình An</i>	-	2.640.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	552.744.984.915	455.140.000.000
<i>Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình</i>	177.140.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn</i>	115.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát</i>	111.100.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va</i>	95.804.984.915	-
<i>Công ty TNHH Du Lịch Bình An</i>	40.200.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát</i>	13.000.000.000	432.000.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long</i>	-	23.140.000.000
3. Tiền chi trả nợ	-	23.140.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long</i>	-	23.140.000.000
4. Hoạt động khác	680.132.489.473	1.954.261.712.056
<i>Công ty Cổ phần Novagroup</i>	487.835.660.685	1.353.372.919.985
<i>Công ty Cổ phần Diamond Properties</i>	192.296.828.788	300.968.140.076
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên</i>	-	299.920.651.995

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2c. Công nợ với các bên liên quan khác

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	31/12/2024	01/01/2024
1. Phải thu khách hàng	78.527.924.234	63.572.084.220
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ</i>	20.422.370.000	24.422.370.000
<i>Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt</i>	14.152.153.684	3.759.110.640
<i>Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình</i>	10.393.043.044	3.759.110.640
<i>Công ty TNHH Thành Phố Aqua</i>	9.137.820.224	5.673.472.540
<i>Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận</i>	7.942.163.764	1.879.555.320
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức</i>	5.673.472.540	5.673.472.540
<i>Công ty Cổ phần Hoàn Vũ</i>	4.730.000.000	4.730.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley</i>	3.464.347.684	-
<i>Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent</i>	1.716.000.000	660.000.000
<i>Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp</i>	866.086.924	-
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside</i>	-	5.673.472.540
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát</i>	-	7.341.520.000
<i>Công ty Cổ phần Global Membership</i>	30.466.370	-
2. Phải thu ngắn hạn khác	53.619.904.598	479.729.963.368
<i>Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bể Thành</i>	29.307.155.158	30.810.086.194
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley</i>	6.085.917.688	376.820.563.422
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng</i>	-	53.872.482.000
<i>Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận</i>	3.226.831.752	3.226.831.752
<i>Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn</i>	15.000.000.000	15.000.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	4.623.600.000.000	4.623.600.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley</i>	4.623.600.000.000	4.623.600.000.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	10.838.118.519	16.113.616.439
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát</i>	-	16.113.616.439
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Mỹ Đình</i>	4.971.567.560	-
<i>Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn</i>	3.241.594.521	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Thuận Phát</i>	1.931.313.698	-
<i>Công ty TNHH Du lịch Bình An</i>	693.642.740	-
5. Chi phí phải trả dài hạn	53.410.233.829	-
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát</i>	46.448.931.514	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Nova</i>	6.961.302.315	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn	57.514.077.972	58.886.183.212
<i>Công ty TNHH Nova Property Management</i>	57.514.077.972	58.886.183.212

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả (Tiếp theo)	Số dư tại ngày	
	31/12/2024	01/01/2024
7. Phải trả khác ngắn hạn	3.878.947.279.592	2.371.360.178.373
<i>Công ty Cổ phần Novagroup</i>	2.527.222.986.403	2.039.387.325.718
<i>Công ty Cổ Phần The Prince Residence</i>	891.460.858.709	-
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyễn</i>	299.920.651.995	299.920.651.995
<i>Công ty Cổ phần Diamond Properties</i>	111.772.282.161	1.312.798.572
<i>Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận</i>	40.329.786.214	27.757.978.707
<i>Công ty TNHH Thành Phố Aqua</i>	5.467.501.753	-
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside</i>	292.896.000	569.761.883
<i>Công ty TNHH The Forest City</i>	841.870.093	841.870.093
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valey</i>	750.337.768	750.337.768
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát</i>	-	819.453.637
<i>Công ty Cổ phần Global Membership</i>	888.108.496	-
8. Phải trả khác dài hạn	2.933.000.000.000	4.075.340.858.709
<i>Công ty Cổ phần The Prince Residence</i>	-	1.142.340.858.709
<i>Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát</i>	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn</i>	660.000.000.000	660.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình</i>	614.000.000.000	614.000.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside</i>	466.000.000.000	466.000.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú</i>	178.000.000.000	178.000.000.000
9. Vay ngắn hạn	443.940.000.000	-
<i>Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình</i>	177.140.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Thành Nhơn</i>	115.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát</i>	111.100.000.000	-
<i>Công ty TNHH Du lịch Bình An</i>	40.200.000.000	-
10. Vay dài hạn	540.804.984.915	432.000.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát</i>	445.000.000.000	432.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Nova</i>	95.804.984.915	-

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.3.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024**

Bộ phận	Năm 2024		
	Doanh thu thuần (1)	Giá vốn (2)	Lãi gộp (3=1-2)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	164.657.595.994	157.463.708.377	7.193.887.617
Chuyển nhượng bất động sản	10.490.535.353	10.171.444.444	319.090.909
Cho thuê tài sản	8.933.931.621	7.893.995.095	1.039.936.526
Cộng	184.082.062.968	175.529.147.916	8.552.915.052

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.5 Thông tin so sánh

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

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu



Trần Thị Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ MINH