

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ III NĂM 2024



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2024

NỘI DUNG

TRANG

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

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

**THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

<b>Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</b>	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 69 ngày 6 tháng 9 năm 2023.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Phạm Tiến Văn Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Hoàng Đức Hùng Ông Ng Teck Yow	Chủ tịch Hội đồng quản trị Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>	Ông Hoàng Đức Hùng Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Phạm Tiến Văn	Chủ tịch Thành viên Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Ng Teck Yow Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính (từ ngày 06 tháng 09 năm 2024)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Ng Teck Yow	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Giám đốc
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Chi nhánh</b>	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

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

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người được ủy quyền của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 37/2024-UQ-NVLG ngày 07 tháng 05 năm 2024.

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 57. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 Tập đoàn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính  
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
		30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>100 TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.167.108.606.574</b>	<b>4.871.589.237.332</b>
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	3	37.290.466.427	415.429.744.623
111 Tiền		30.238.413.163	315.378.887.849
112 Các khoản tương đương tiền		7.052.053.264	100.050.856.774
130 Các khoản phải thu ngắn hạn		1.731.234.438.020	2.059.113.390.491
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	151.745.240.970	158.088.875.679
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	346.862.356.346	346.452.545.721
136 Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.247.626.840.704	1.569.571.969.091
137 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7(a)	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
140 Hàng tồn kho	9	2.345.812.958.048	2.346.955.373.399
141 Hàng tồn kho		2.345.812.958.048	2.346.955.373.399
150 Tài sản ngắn hạn khác		52.770.744.079	50.090.728.819
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	26.470.811.437	28.062.781.070
152 Thuế GTGT được khấu trừ	17(b)	22.634.683.305	18.362.698.412
153 Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	17(b)	3.665.249.337	3.665.249.337

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

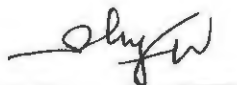
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

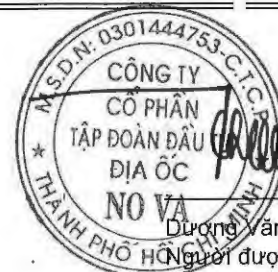
Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>84.001.266.167.527</b>	<b>84.337.061.234.601</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		7.691.415.660.784	7.692.095.985.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	7.691.415.660.784	7.692.095.985.784
220	Tài sản cố định		519.454.714.873	537.876.148.834
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	456.778.748.023	468.103.180.090
222	Nguyên giá		606.291.582.869	610.947.910.869
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(149.512.834.846)	(142.844.730.779)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	62.675.966.850	69.772.968.744
228	Nguyên giá		169.887.346.122	169.887.346.122
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(107.211.379.272)	(100.114.377.378)
230	Bất động sản đầu tư	12	329.622.244.223	334.191.850.357
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(57.845.089.665)	(53.275.483.531)
240	Tài sản dở dang dài hạn		188.747.910.008	188.449.681.517
241	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	6.749.849.613	6.451.621.122
250	Đầu tư tài chính dài hạn		75.268.879.050.676	75.580.899.016.143
251	Đầu tư vào công ty con	4	75.574.812.582.977	75.817.539.582.977
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4	24.900.000.000	24.900.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4	(406.225.592.301)	(336.932.626.834)
260	Tài sản dài hạn khác		3.146.586.963	3.548.551.966
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	2.170.713.391	2.572.678.394
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>88.168.374.774.101</b>	<b>89.208.650.471.933</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>300 NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>68.365.894.172.304</b>	<b>66.567.709.263.379</b>
<b>310 Nợ ngắn hạn</b>		<b>36.010.416.890.835</b>	<b>27.624.447.836.357</b>
311 Phải trả người bán ngắn hạn	15	395.949.311.384	349.175.664.317
312 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	295.277.051.990	315.418.485.515
313 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	17(a)	3.927.578.018	8.884.201.572
314 Phải trả người lao động		-	1.700.195.200
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	18 (a)	4.545.869.458.762	3.171.864.296.792
318 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19 (a)	1.372.105.236	1.372.105.236
319 Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	4.673.556.313.212	2.981.377.570.196
320 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	26.089.630.364.884	20.789.820.610.180
322 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
<b>330 Nợ dài hạn</b>		<b>32.355.477.281.469</b>	<b>38.943.261.427.022</b>
333 Chi phí phải trả dài hạn	18 (b)	294.462.993.394	-
336 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19 (b)	56.484.999.046	57.514.077.976
337 Phải trả dài hạn khác	20(b)	21.413.079.765.115	23.419.119.798.205
338 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	10.584.333.178.656	15.459.511.205.583
342 Dự phòng phải trả dài hạn	22	7.116.345.258	7.116.345.258
<b>400 VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>19.802.480.601.797</b>	<b>22.640.941.208.554</b>
<b>410 Vốn chủ sở hữu</b>		<b>19.802.480.601.797</b>	<b>22.640.941.208.554</b>
411 Vốn góp của chủ sở hữu	24,25	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
111a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
111b - Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412 Thặng dư vốn cổ phần	25	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	(4.750.166.702.829)	(1.911.706.096.072)
121a - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(1.911.706.096.072)	1.957.564.638.700
121b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(2.838.460.606.757)	(3.869.270.734.772)
<b>440 TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>88.168.374.774.101</b>	<b>89.208.650.471.933</b>


Trần Thị Nhung  
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng

Dương Văn Bắc  
Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

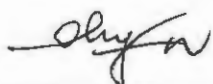
Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2024 VND	Quý 3 năm 2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	40.577.794.802	41.202.837.995	130.988.300.112	159.231.367.386
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.577.794.802	41.202.837.995	130.988.300.112	159.231.367.386
11	Giá vốn hàng bán	28	(37.566.104.207)	(35.394.640.674)	(122.187.560.439)	(135.847.368.005)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.011.690.595	5.808.197.321	8.800.739.673	23.383.999.381
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	245.954.116.705	292.052.305.589	759.916.409.817	896.987.421.537
22	Chi phí tài chính	30	(595.177.957.280)	(1.727.479.383.173)	(3.585.834.542.883)	(4.348.936.736.200)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.004.738.321.432)	(1.077.781.032.661)	(2.855.238.206.039)	(3.293.543.756.287)
25	Chi phí bán hàng	31	(104.944.855)	(298.325.651)	(317.951.997)	(1.135.929.887)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(2.094.019.482)	(19.211.018.573)	(23.160.802.858)	(99.499.001.255)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(348.411.114.317)	(1.449.128.224.487)	(2.840.596.148.248)	(3.529.200.246.424)
31	Thu nhập khác		486.555.582	1.222.797.127	2.756.319.197	2.489.294.202
32	Chi phí khác		(251.778.879)	(182.959.540)	(620.777.706)	(1.674.782.676)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	33	234.776.703	1.039.837.587	2.135.541.491	814.511.526
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(348.176.337.614)	(1.448.088.386.900)	(2.838.460.606.757)	(3.528.385.734.898)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2024 VND	Quý 3 năm 2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	-	-	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 34	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		(348.176.337.614)	(1.448.088.386.900)	(2.838.460.606.757)	(3.528.385.734.898)




Trần Thị Nhung  
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



  
Dương Văn Bắc  
Người được người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

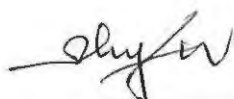
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.838.460.606.757)	(3.528.385.734.898)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		22.991.040.095	29.771.223.468
- Các khoản dự phòng	03		69.292.965.467	166.517.434.533
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04		184.457.882.423	500.005.710.688
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(28.673.647.819)	(18.156.032.930)
- Chi phí lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06		2.951.895.492.162	3.510.168.889.684
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		361.503.125.571	659.921.490.545
- Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		302.711.769.797	2.804.942.882.898
- Tăng hàng tồn kho	10		1.142.415.351	12.246.413.152
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(824.332.872.165)	67.665.713.688
- Giảm chi phí trả trước	12		1.993.934.636	11.805.603.422
- Tiền lãi vay đã trả	14		(669.957.374.350)	(2.204.385.849.936)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(826.939.001.160)	1.352.196.253.769
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.195.331.894)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.227.462.661	3.618.000.000
3. Tiền thu hồi 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		242.727.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		48.021.707.939	151.762.600.586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		292.976.170.600	206.781.359.013

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
2. Tiền thu từ đi vay	33		533.344.984.915	368.140.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(377.515.191.403)	(1.937.714.955.317)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		155.829.793.512	(1.569.574.955.317)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(378.133.037.048)	(10.597.342.535)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		415.429.744.623	623.235.019.009
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(6.241.148)	3.051.051
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		37.290.466.427	612.640.727.525



Trần Thị Nhung  
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



Dương Văn Bắc  
Người được người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2024**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 69 ngày 6 tháng 9 năm 2023. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 31 công ty con trực tiếp và 2 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4 - Đầu tư góp vốn vào Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị khác. Ngoài ra, Công ty có 54 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	30/09/2024		31/12/2023	
			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Công ty con gián tiếp:</b>						
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
3	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Xây dựng nhà để ở	99,85	99,88	99,85	99,88
4	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
5	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Uyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thạnh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
8	Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
9	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98

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

STT	Tên	Hoạt động chính	30/09/2024		31/12/2023	
			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Công ty con gián tiếp (tiếp theo):</b>						
16	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	0,00	0,00	99,98	99,98
18	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
21	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
22	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
23	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
24	Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
26	Công ty TNHH The Forest City	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
27	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
28	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
29	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
30	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
32	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
35	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Hoạt động chính	30/09/2024		31/12/2023	
			Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ
			sở hữu	quyền biểu quyết	sở hữu	quyền biểu quyết
			%	%	%	%
<b>Công ty con gián tiếp (tiếp theo):</b>						
36	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
37	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
38	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỳ Hoàng Kim	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty Cổ phần Nova Holiday (*)	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	99,99	100,00	99,99
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
42	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
44	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
45	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
46	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
47	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Xây dựng khu du lịch dã ngoại	99,37	99,99	99,37	99,99
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
51	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
52	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
53	Công ty Cổ phần Đức Tân	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,50	99,50	99,50	99,50
55	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99

(\*) Tại ngày phát hành Báo cáo tài chính riêng, Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

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

STT	Tên	Hoạt động chính	30/09/2024		31/12/2023	
			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Công ty liên kết gián tiếp:</b>						
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
2	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00	24,00	24,00
3	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 28 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 35 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả 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 CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

### 2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

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

### 2.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

### 2.7 Đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày đáo hạn.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty con**

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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 khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Đầu tư vào 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. 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 khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

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

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

**(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư

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

**2.8 Tài sản cố định**

*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính.

*Khấu hao*

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

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

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

*Thanh lý*

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.9 Thuê hoạt động**

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

**2.10 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

*Thanh lý*

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

**2.11 Chi phí trả trước**

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

**2.12 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

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

Các khoản nợ phải trả 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 phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

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

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

### 2.14 Vay

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

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

### 2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương; các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước và chi phí lãi vay phải trả được vốn hóa hoặc ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.16 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán: 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.

### 2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

### 2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.19 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần

**2.20 Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ và chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá.

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

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

**2.21 Phân chia lợi nhuận**

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

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 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.

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

**2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

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

**(b) Doanh thu dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ đã được cung

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

**(c) Thu nhập lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

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

**(d) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

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

**2.25 Chi phí tài chính**

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

**2.26 Chi phí bán hàng**

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

**2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.28 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

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

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

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

**2.29 Chia cổ tức**

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

**2.30 Các bên liên quan**

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

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

**2.31 Báo cáo bộ phận**

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

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

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

	30/09/2024	31/12/2023
	VND	VND
Tiền mặt	81.107.720	173.823.680
Tiền gửi ngân hàng	30.157.305.443	315.205.064.169
Các khoản tương đương tiền (*)	7.052.053.264	100.050.856.774
	<u>37.290.466.427</u>	<u>415.429.744.623</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, hưởng lãi suất từ 0,4%/năm đến 3,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,9%/năm đến 3,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 không có tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác

(i) Đầu tư vào công ty con

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2024				31/12/2023					
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	20.115.509.210.000	(*)	-	100,00	100,00	20.115.509.210.000	(*)	-
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	7.550.594.000.000	(*)	-	99,99	99,99	7.550.594.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	98,09	99,97	5.470.700.000.000	(*)	-	98,09	98,09	5.470.700.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	3.527.393.300.000	(*)	-	100,00	100,00	3.527.393.300.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	3.739.989.500.000	(*)	-	99,99	100,00	3.739.989.500.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-
9	Công Ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	2.204.600.000.000	(*)	-	99,99	99,99	2.204.600.000.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-
11	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Trường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	1.925.665.604.000	(*)	-	99,99	100,00	1.925.665.604.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2024				31/12/2023					
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
14	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-	100,00	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	913.254.410.000	(*)	-	99,77	99,77	936.201.410.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyễn	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	789.981.000.000	(*)	-	99,97	99,97	789.981.000.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)	Kinh doanh bất động sản	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	(171.725.592.301)	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	(171.725.592.301)
18	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	146.927.530.000	(*)	-	99,90	99,90	366.707.530.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	(234.500.000.000)	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	(185.207.034.533)
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	211.998.000.000	(*)	-	98,60	98,60	211.998.000.000	(*)	-



4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2024						31/12/2023				
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND	
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-	
26	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	138.986.100.000	(*)	-	99,99	99,99	138.986.100.000	(*)	-	
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99.995.000.000	(*)	-	100,00	100,00	99.995.000.000	(*)	-	
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51.000.000.000	(*)	-	51,00	51,00	51.000.000.000	(*)	-	
29	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-	
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	10.000.000.000	(*)	-	100,00	100,00	10.000.000.000	(*)	-	
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (**)	Kinh doanh bất động sản	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-	
			<b>75.574.812.582.977</b>			<b>(406.225.592.301)</b>			<b>75.817.539.582.977</b>			<b>(336.932.626.834)</b>	

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(\*\*) Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con này thông qua quyền sở hữu các công ty con khác trong Công ty.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty đối 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.

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

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2024			31/12/2023				
			Quyền sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Quyền sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	VND	VND	VND	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,3	14.792.060.000	(*)	-
				<u>75.392.060.000</u>		<u>-</u>		<u>75.392.060.000</u>		<u>-</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

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

(iii) Đầu tư vào đơn vị khác

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2024				31/12/2023			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
				VND	VND	VND	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(*)	-	15,00%	15.000.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Mekong Smart City (**)	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	9.000.000.000	(*)	-	7,98%	9.000.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Giáo Dục PTN	Giáo dục	9,00%	450.000.000	(*)	-	9,00%	450.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần NoVa Education Group	Giáo dục	9,00%	450.000.000	(*)	-	9,00%	450.000.000	(*)	-
				<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>		<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(\*\*) Ngày 16 tháng 10 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 40/2024-NQ.HĐQT-NVLG phê duyệt việc giảm vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Mekong Smart City ("Mekong Smart City") từ 9.000.000.000 đồng xuống còn 6.425.600.000 đồng. Mekong Smart City sẽ hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, thủ tục giảm vốn đã hoàn tất.

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

Mẫu số B 09a – DN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	74.963.783.130	94.516.791.459
Công Ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc An Phú An	21.789.146.175	50.036.324.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	16.605.000.000	4.455.000.000
Khác	36.569.636.955	40.025.467.459
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	76.781.457.840	63.572.084.220
	<b>151.745.240.970</b>	<b>158.088.875.679</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.222.166.783	323.182.845.867
Khác	23.640.189.563	23.269.699.854
	<b>346.862.356.346</b>	<b>346.452.545.721</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, số dư này thể hiện các chi phí đất và lệ phí liên quan được ứng trước để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án.

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30/09/2024		31/12/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	1.017.404.295.518	-	1.017.404.295.518	-
- Phải thu lãi hợp.tác đầu tư	81.183.561.645	-	376.820.563.422	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.672.482.000	-	53.872.482.000	-
- Đặt cọc, ký quỹ	47.495.479.097	-	47.710.979.097	-
- Phải thu từ thanh lý hợp đồng	30.810.086.194	-	30.810.086.194	-
- Tạm ứng	823.616.970	-	429.253.307	-
- Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	104.949	-	15.650.575	-
- Khác	43.237.214.331	(15.000.000.000)	42.508.658.978	(15.000.000.000)
	<b>1.247.626.840.704</b>	<b>(15.000.000.000)</b>	<b>1.569.571.969.091</b>	<b>(15.000.000.000)</b>

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

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

	30/09/2024		31/12/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	1.171.917.440.758	-	1.089.842.005.723	-
Công ty Cổ phần Galactic Group	960.000.000.000	-	960.000.000.000	-
Khác	211.917.440.758	-	129.842.005.723	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	75.709.399.946	(15.000.000.000)	479.729.963.368	(15.000.000.000)
	<b>1.247.626.840.704</b>	<b>(15.000.000.000)</b>	<b>1.569.571.969.091</b>	<b>(15.000.000.000)</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản phải thu ngắn hạn khác khó có khả năng thu hồi là 15.000.000.000 đồng.

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	30/09/2024		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu từ hợp tác đầu tư (*)	7.673.600.000.000	-	7.673.600.000.000	-
- Phải thu khác	17.815.660.784	-	18.495.985.784	-
	<b>7.691.415.660.784</b>	<b>-</b>	<b>7.692.095.985.784</b>	<b>-</b>

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

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

	30/09/2024		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3.067.815.660.784	-	3.068.495.985.784	-
Công ty Cổ phần Mũi Yến	1.800.000.000.000	-	1.800.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang	1.250.000.000.000	-	1.250.000.000.000	-
Khác	17.815.660.784	-	18.495.985.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	4.623.600.000.000	-	4.623.600.000.000	-
	<b>7.691.415.660.784</b>	<b>-</b>	<b>7.692.095.985.784</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 NỢ XẤU

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

## 9 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024	31/12/2023
	VND	VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.219.833.981.695	2.219.091.044.194
Hàng hóa bất động sản	110.945.172.833	110.945.172.833
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	13.206.372.783	13.206.372.783
Hàng hóa khác	1.827.430.737	3.712.783.589
	<b>2.345.812.958.048</b>	<b>2.346.955.373.399</b>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu vực này là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng tại Ngân hàng của một công ty con của Công ty.

(ii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho

## 10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

## (a) Ngắn hạn

	30/09/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	22.749.799.340	22.809.236.147
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	1.416.898.916	3.084.088.081
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.304.113.181	2.169.456.842
	<b>26.470.811.437</b>	<b>28.062.781.070</b>

## (b) Dài hạn

	30/09/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Chi phí cải tạo văn phòng, bất động sản cho thuê	544.344.500	777.635.000
Công cụ, dụng cụ	67.935.427	152.891.528
Chi phí trả trước dài hạn khác	978.512.558	1.062.230.960
	<b>2.170.713.391</b>	<b>2.572.678.394</b>

Biến động chi phí trả trước trong kỳ như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Năm tài chính kết thúc
	30/09/2024	31/12/2023
	VND	VND
Số dư đầu năm/kỳ	30.635.459.464	41.077.879.118
Tăng trong năm/kỳ	2.010.553.982	14.386.659.773
Phân bổ trong năm/kỳ	(4.004.488.618)	(24.829.079.427)
Số dư cuối năm/kỳ	<b>28.641.524.828</b>	<b>30.635.459.464</b>

## 11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

## (a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	522.086.755.185	18.786.842.878	18.057.067.637	51.918.245.169	99.000.000	610.947.910.869
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.585.090.000)	(71.238.000)	-	(4.656.328.000)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	522.086.755.185	18.786.842.878	13.471.977.637	51.847.007.169	99.000.000	606.291.582.869
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	(69.034.498.764)	(9.431.310.338)	(14.680.115.815)	(49.599.805.862)	(99.000.000)	(142.844.730.779)
Khấu hao trong kỳ	(8.465.286.614)	(773.641.633)	(488.198.666)	(1.597.305.154)	-	(11.324.432.067)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.585.090.000	71.238.000	-	4.656.328.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	(77.499.785.378)	(10.204.951.971)	(10.583.224.481)	(51.125.873.016)	(99.000.000)	(149.512.834.846)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	453.052.256.421	9.355.532.540	3.376.951.822	2.318.439.307	-	468.103.180.090
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	444.586.969.807	8.581.890.907	2.888.753.156	721.134.153	-	456.778.748.023

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình của công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 có giá trị là 67 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 66 tỷ đồng).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 415 tỷ đồng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 423 tỷ đồng)





**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**  
**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	57.754.517.947	112.132.828.175	169.887.346.122
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	57.754.517.947	112.132.828.175	169.887.346.122
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	(100.114.377.378)	(100.114.377.378)
Khấu hao trong kỳ	-	(7.097.001.894)	(7.097.001.894)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	-	(107.211.379.272)	(107.211.379.272)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	57.754.517.947	12.018.450.797	69.772.968.744
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	57.754.517.947	4.921.448.903	62.675.966.850

Nguyên giá tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 có giá trị là 96 tỷ đồng (tại 31 tháng 12 năm 2023: 30 tỷ đồng).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 Công ty có thể chấp Quyền sử dụng đất cho khoản vay của Công ty với nguyên giá là 56 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 34 tỷ đồng).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	(53.275.483.531)	(53.275.483.531)
Khấu hao trong kỳ	-	(4.569.606.134)	(4.569.606.134)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	-	(57.845.089.665)	(57.845.089.665)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	76.447.986.206	257.743.864.151	334.191.850.357
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	76.447.986.206	253.174.258.017	329.622.244.223

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được trình bày ở Thuyết minh 36.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trong thị trường cho bất động sản tương tự nằm cùng khu vực. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ

**13 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

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

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Phí sửa chữa văn phòng	6.749.849.613	6.451.621.122
	<u>6.749.849.613</u>	<u>6.451.621.122</u>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm/ kỳ	6.451.621.122	16.659.587.273
Tăng trong năm/kỳ	1.694.725.062	122.800.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(4.996.405.960)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(3.943.422.500)
Chuyển sang hàng tồn kho	(730.149.429)	-
Khác	(666.347.142)	(1.390.937.691)
Số dư cuối năm/ kỳ	<u>6.749.849.613</u>	<u>6.451.621.122</u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba (*)	395.949.311.384	349.175.664.317
	<u>395.949.311.384</u>	<u>349.175.664.317</u>

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

Đối tượng	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
UBS AG, Singapore Branch (trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch)	157.717.500.025	155.677.500.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	66.164.273.974	66.764.273.974

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 1/1/2024 VND	Phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2024 VND
<b>(a) Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	11.552.087.981	(11.552.087.981)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.243.073.998	13.682.203.526	-	(12.900.969.057)	2.024.308.467
Thuế nhà thầu	6.490.556.054	54.305.455.625	-	(58.896.004.208)	1.900.007.471
Thuế khác	1.150.571.520	2.516.719.117	-	(3.664.028.557)	3.262.080
	<b>8.884.201.572</b>	<b>82.056.466.249</b>	<b>(11.552.087.981)</b>	<b>(75.461.001.822)</b>	<b>3.927.578.018</b>
<b>(b) Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(18.362.698.412)	(15.824.072.874)	11.552.087.981	-	(22.634.683.305)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	545.254.463	-	(2.853.590.520)
Thuế TNDN theo KQHĐKD nộp thừa	(266.404.354)	-	(545.254.463)	-	(811.658.817)
	<b>(22.027.947.749)</b>	<b>(15.824.072.874)</b>	<b>11.552.087.981</b>	<b>-</b>	<b>(26.299.932.642)</b>

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

Mẫu số B 09a – DN

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí lãi vay	4.311.844.931.200	3.021.762.780.279
Chi phí xây dựng	128.698.344.782	128.698.344.782
Khác	105.326.182.780	21.403.171.731
	<b>4.545.869.458.762</b>	<b>3.171.864.296.792</b>

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	4.540.659.315.474	3.155.750.680.353
UBS AG, Singapore Branch (trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch)	781.751.391.387	769.691.079.820
Seatown Private Credit Master Fund	550.072.770.113	291.735.870.167
Dallas Vietnam Gamma Ltd	470.612.360.575	301.272.853.725
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	464.791.278.993	288.382.109.023
Credit Opportunities III Pte. Limited	440.737.038.452	285.368.270.189
Khác	1.832.694.475.954	1.219.300.497.429
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	5.210.143.288	16.113.616.439
	<b>4.545.869.458.762</b>	<b>3.171.864.296.792</b>

(b) Dài hạn	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí lãi vay	294.462.993.394	-
	<b>294.462.993.394</b>	<b>-</b>

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	251.488.349.410	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	251.488.349.410	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	42.974.643.984	-
	<b>294.462.993.394</b>	<b>-</b>

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	1.372.105.236	1.372.105.236
	<b>1.372.105.236</b>	<b>1.372.105.236</b>

(b) Dài hạn	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	56.484.999.046	57.514.077.976
	<b>56.484.999.046</b>	<b>57.514.077.976</b>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (i)	2.685.672.297.964	2.085.276.632.851
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	388.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả từ hoán đổi tài sản để trả nợ gốc và lãi vay	255.622.708.864	154.380.102.633
Phải trả từ việc cản trừ công nợ	33.379.739.488	28.327.740.590
Nhận ký quỹ, đặt cọc (iii)	1.085.000.000	1.095.000.000
Quỹ bảo trì phải trả	157.496.254	157.496.254
Khác	1.308.818.712.902	323.320.240.128
	<b>4.673.556.313.212</b>	<b>2.981.377.570.196</b>

(i) 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.

(ii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	718.851.336.058	610.017.391.823
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi	388.820.357.740	388.820.357.740
Công ty Cổ phần Novareal	218.395.533.913	133.622.554.502
Khác	111.635.444.405	87.574.479.581
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	3.954.704.977.154	2.371.360.178.373
	<b>4.673.556.313.212</b>	<b>2.981.377.570.196</b>

(b) Dài hạn

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (*)	21.412.983.199.615	22.276.682.373.996
Khác	96.565.500	1.142.437.424.209
	<b>21.413.079.765.115</b>	<b>23.419.119.798.205</b>

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba	18.480.079.765.115	19.343.778.939.496
Công ty Cổ phần Novareal	16.696.990.000.000	16.909.090.000.000
Khác	1.783.089.765.115	2.434.688.939.496
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	2.933.000.000.000	4.075.340.858.709
	<b>21.413.079.765.115</b>	<b>23.419.119.798.205</b>

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

## 21 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1/1/2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 30/09/2024 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	800.502.154.352	-	(318.219.606.419)	18.914.592.179	774.358.577.708	1.275.555.717.820
- Vay bên thứ ba (**)	5.653.279.200.000	-	(325.781.000.000)	96.564.200.000	1.758.240.000.000	7.182.302.400.000
- Trái phiếu (***)	14.430.659.342.264	-	(322.847.456.221)	-	3.125.093.757.524	17.232.905.643.567
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(94.620.086.436)	-	49.546.689.933	-	-	(45.073.396.503)
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	443.940.000.000	-	-	-	443.940.000.000
	<b>20.789.820.610.180</b>	<b>443.940.000.000</b>	<b>(917.301.372.707)</b>	<b>115.478.792.179</b>	<b>5.657.692.335.232</b>	<b>26.089.630.364.884</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	1.709.908.577.708	-	-	-	(774.358.577.708)	935.550.000.000
- Vay bên thứ ba (**)	1.758.240.000.000	-	-	-	(1.758.240.000.000)	-
- Trái phiếu (***)	11.709.689.359.119	557.488.588.800	(2.128.100.000)	90.638.238.400	(3.125.093.757.524)	9.230.594.328.795
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(150.326.731.244)	-	47.110.596.190	-	-	(103.216.135.054)
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	432.000.000.000	89.404.984.915	-	-	-	521.404.984.915
	<b>15.459.511.205.583</b>	<b>646.893.573.715</b>	<b>44.982.496.190</b>	<b>90.638.238.400</b>	<b>(5.657.692.335.232)</b>	<b>10.584.333.178.656</b>

## 21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	470.060.000.000	195.360.000.000
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (i)	470.060.000.000	195.360.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (ii)	318.085.717.820	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	17.250.000.000	9.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội Sở (ii)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	-	122.600.000.000
The HongKong And Shanghai Banking Corporation Limited - Singapore Branch	-	138.339.300.000
	<b>1.275.555.717.820</b>	<b>800.502.154.352</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Bắc Sài Gòn (iii)	935.300.000.000	935.300.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội Sở (ii)	250.000.000	300.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	-	293.040.000.000
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (i)	-	293.040.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (ii)	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	-	13.800.000.000
	<b>935.550.000.000</b>	<b>1.709.908.577.708</b>

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

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

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

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

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

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

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTĐ") có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc, lãi của khoản vay này.

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

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

(iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng: (1) toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; và (2) toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án, tài sản gắn liền với đất đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai của dự án tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án.

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	2.375.040.000.000	586.080.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	2.171.182.400.000	2.143.099.200.000
UBS AG, Singapore Branch(iii) (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)	1.360.700.000.000	1.343.100.000.000
Stark1st Co. Ltd (iv)	915.380.000.000	1.221.000.000.000
Khác (v)	360.000.000.000	360.000.000.000
	<u>7.182.302.400.000</u>	<u>5.653.279.200.000</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Opportunities III Pte. Limited (ii)	-	1.758.240.000.000
	<u>-</u>	<u>1.758.240.000.000</u>



**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ với Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

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

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

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ với Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.

(v) 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.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (ii)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (iii)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	842.269.919.130	901.566.355.219
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vi)	750.006.848.209	774.657.418.449
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vii)	666.933.430.033	732.142.600.832
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (viii)	649.900.000.000	-
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (ix)	473.775.098.680	483.936.338.279
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (x)	277.147.155.086	282.503.939.839
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)	273.462.859.826	286.595.420.014
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (xii)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xiii)	147.435.434.004	150.610.133.030
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xiv)	115.963.495.066	130.700.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (xv)	97.599.174.578	104.192.900.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xvi)	84.895.900.000	-
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (xvii)	36.512.928.955	155.754.236.602
	<b>17.232.905.643.567</b>	<b>14.430.659.342.264</b>
<b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
UBS AG, Singapore Branch (xviii) (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)	7.939.938.827.200	7.291.812.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xiii)	1.290.655.501.595	1.290.635.159.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (iii)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)	-	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (viii)	-	649.900.000.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (xii)	-	225.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xvi)	-	88.338.800.000
	<b>9.230.594.328.795</b>	<b>11.709.689.359.119</b>

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào ban 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, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của Tập đoàn tại hai công ty Chủ đầu tư dự án liên quan.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, 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.

(ii) 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 30 tháng 9 năm 2024, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

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

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

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang thảo luận với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

## 21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ Phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 30 tháng 9 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.

(ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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 với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 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 trong quá trình thương lượng để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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 trong quá trình thương lượng để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng

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

## 21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 137.600.000.000 đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(xv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu.

(xvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 430.700.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 84.895.900.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán 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 thương lượng với các trái chủ để gia hạn kỳ hạn trái phiếu.

(xviii) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ 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 có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL. Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 320.935.280 đô la Mỹ với mệnh giá 214.960 đô la Mỹ/Trái Phiếu, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, áp dụng từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 40.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 134.135 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572
Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:		
	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu kỳ	975.873.572	975.873.572
Số dư cuối kỳ	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 20%).

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2019	Đã kiểm tra	853.144.722.133	(16.105.963.813)	837.038.758.320
2021	Chưa quyết toán	1.105.952.214.996	-	1.105.952.214.996
2022	Chưa quyết toán	396.426.248.490	-	396.426.248.490
2023	Chưa quyết toán	963.264.474.090	-	963.264.474.090

## 24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phần

	30/09/2024		31/12/2023	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phần đã phát hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-

## (b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	1.950.104.538	-	1.950.104.538
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 30 tháng 09 năm 2024	1.950.104.538	-	1.950.104.538

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu			Tổng cộng VND
	Cổ phần thường VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	26.510.211.943.326
Lỗi thuần trong năm	-	-	(3.869.270.734.772)	(3.869.270.734.772)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554
Lỗi thuần trong kỳ	-	-	(2.838.460.606.757)	(2.838.460.606.757)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(4.750.166.702.829)	19.802.480.601.797



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

## (a) Ngoại tệ các loại

	30/09/2024	31/12/2023
Đô la Mỹ	4.107,82	4.117,72

## (b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 39.

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	124.638.460.491	143.353.712.321
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	6.349.839.621	6.984.768.725
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	-	8.892.886.340
	<b>130.988.300.112</b>	<b>159.231.367.386</b>

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	116.341.133.444	119.017.861.871
Giá vốn cho thuê tài sản	5.846.426.995	6.097.806.134
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	10.731.700.000
	<b>122.187.560.439</b>	<b>135.847.368.005</b>

## 29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	733.470.224.659	872.523.395.502
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.042.194.845	7.400.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	8.486.912.798
Lãi tiền gửi ngân hàng	403.990.313	8.577.113.237
	<b>759.916.409.817</b>	<b>896.987.421.537</b>

## 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.855.238.206.039	3.293.543.756.287
Chi phí liên quan đến các khoản vay	311.669.460.976	165.651.119.065
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	219.349.624.278	507.909.692.918
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	33.627.000.000	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư và tổn thất đầu tư	69.292.965.467	165.207.034.533
Chi phí phát hành trái phiếu	96.657.286.123	216.625.133.397
	<b>3.585.834.542.883</b>	<b>4.348.936.736.200</b>

## 31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	182.221.374
Chi phí khấu hao TSCĐ	225.334.020	499.663.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.841.721	99.546.218
Chi phí bằng tiền khác	86.776.256	354.498.459
	<b>317.951.997</b>	<b>1.135.929.887</b>

## 32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	496.578.502	5.614.035.768
Chi phí đồ dùng văn phòng	36.658.417	93.843.707
Chi phí khấu hao tài sản cố định	311.385.813	361.670.663
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.660.784.815	81.982.748.196
Chi phí bằng tiền khác	655.395.311	11.446.702.921
	<b>23.160.802.858</b>	<b>99.499.001.255</b>

## 33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi do thanh lý TSCĐ	2.227.462.661	2.178.919.693
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	28.402.002	38.646.669
Khác	500.454.534	271.727.840
	<b>2.756.319.197</b>	<b>2.489.294.202</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền phạt	620.777.706	801.706.374
Khác	-	873.076.302
	<b>620.777.706</b>	<b>1.674.782.676</b>

**34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2023: 20%) như sau:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.838.460.606.757)	(3.528.385.734.898)
Thuế tính ở thuế suất 20%	(567.692.121.351)	(705.677.146.980)
<i>Điều chỉnh:</i>		
Thu nhập không chịu thuế	(5.208.438.969)	(2.859.435.199)
Chi phí không được khấu trừ	430.419.871.507	674.211.506.934
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	142.480.688.812	34.325.075.245
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	-	-

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	33.635.684.084	48.633.797.016
Chi phí khấu hao TSCĐ	22.991.040.095	29.771.223.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.650.327.119	74.665.267.906
Các chi phí khác bằng tiền	63.389.263.996	83.412.010.757
	<b>145.666.315.294</b>	<b>236.482.299.147</b>

## 36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

## Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2024

	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	Chuyển nhượng bất động sản	Cho thuê tài sản	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	124.638.460.491	-	6.349.839.621	130.988.300.112
Giá vốn	(116.341.133.444)	-	(5.846.426.995)	(122.187.560.439)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>8.297.327.047</b>	<b>-</b>	<b>503.412.626</b>	<b>8.800.739.673</b>

## Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2023

	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	Chuyển nhượng bất động sản	Cho thuê tài sản	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	143.353.712.321	8.892.886.340	6.984.768.725	159.231.367.386
Giá vốn	(119.017.861.871)	(10.731.700.000)	(6.097.806.134)	(135.847.368.005)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>24.335.850.450</b>	<b>(1.838.813.660)</b>	<b>886.962.591</b>	<b>23.383.999.381</b>

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	62.368.514.901	72.584.588.104
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	54.938.257.217	359.995.031.201
Bán giải chấp cổ phiếu bên thứ ba để thanh toán gốc vay	518.131.149.917	1.085.058.759.023
Chuyển đổi nợ gốc vay thành công nợ phải trả	-	2.346.000.000.000
Lãi vay phải trả nhập gốc	557.488.588.800	-
	<b>1.192.926.510.835</b>	<b>3.863.638.378.328</b>

**38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Chi tiết của các công ty con và công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4.

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Mối quan hệ	Tên Công ty
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Diamond Properties
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt
Công ty con	Công ty TNHH Thành phố Aqua
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức
Công ty con	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long
Công ty con	Công ty TNHH The Forest City
Công ty con	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp
Công ty con	Công ty TNHH Du Lịch Bình An
Công ty con	Công ty TNHH Nova Property Management
Công ty con	Công ty TNHH MTV Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán gồm:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
<b>i) Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	7.217.390.997	5.732.658.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	7.217.390.997	5.732.658.001
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	7.217.390.997	5.732.658.000
Công ty TNHH Thành phố Aqua	7.217.390.997	5.732.658.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	7.217.390.997	5.732.658.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	7.217.390.997	5.732.658.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	7.217.390.997	5.732.658.000
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	7.217.390.997	5.732.658.000
Công ty TNHH Nova Property Management	1.029.078.927	686.052.618
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	-	8.600.000.000
Công ty TNHH The Forest City	-	5.732.658.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	5.732.658.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	5.732.658.000
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	-	2.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	2.252.000.000
	<b>58.768.206.903</b>	<b>76.997.290.619</b>
<b>ii) Tiền thu từ cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	13.468.254.820	2.477.200.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	7.341.520.000	2.477.200.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	6.928.695.360	5.691.561.900
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	6.062.608.440	4.391.561.900
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	6.062.608.440	6.271.117.220
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	3.759.110.640	4.391.561.900
Công ty TNHH Thành phố Aqua	866.086.920	2.477.200.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	4.391.561.900
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	-	6.271.117.220
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	-	4.730.000.000
Công ty TNHH The Forest City	-	2.477.200.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	2.477.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	2.477.200.000
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	-	2.640.000.000
	<b>45.148.884.620</b>	<b>53.641.682.040</b>

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
<b>iii) Hoạt động tài chính</b>		
<b>Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	602.714.761.644	527.352.230.136
<b>Tiền thu từ đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	177.140.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	115.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	111.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	89.404.984.915	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	40.200.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	345.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	23.140.000.000
	<b>1.136.059.746.559</b>	<b>895.492.230.136</b>
<b>Chi trả nợ gốc vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	23.140.000.000
	<b>-</b>	<b>23.140.000.000</b>
<b>Lãi đi vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	22.700.712.332	3.308.219.178
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	4.160.315.213	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	2.649.820.274	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	1.727.753.425	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	615.159.178	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	217.410.411	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	634.541.370
	<b>32.071.170.833</b>	<b>3.942.760.548</b>
<b>Cổ tức/lợi nhuận được chia trong kỳ</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	13.402.522.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	6.999.650.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.640.022.845	7.400.000.000
	<b>26.042.194.845</b>	<b>7.400.000.000</b>
<b>iv) Hoạt động khác</b>		
Công ty Cổ phần NovaGroup	429.955.149.481	707.090.001.465
Công ty Cổ phần Diamond Properties	220.585.059.390	299.655.341.504
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	-	299.920.651.995
	<b>650.540.208.871</b>	<b>1.306.665.994.964</b>

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	900.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	-	450.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	-	450.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	450.000.000
Ng Tech Yow	Thành viên HĐQT	-	90.000.000
Ng Tech Yow	Tổng giám đốc	3.724.190.476	-
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	2.182.095.238	-
Nguyễn Thủy Xuân Mai	Kế toán trưởng	346.972.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng (đến ngày 05/04/2024)	296.208.000	-

Họ và tên	Chức danh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	800.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên HĐQT	-	15.755.693
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên HĐQT	-	15.755.693
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	-	450.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	-	450.000.000
Nguyễn Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	61.363.636
Ng Tech Yow	Thành viên HĐQT	-	30.434.783
Ng Tech Yow	Tổng giám đốc	2.039.238.095	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng giám đốc	591.360.000	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	146.298.435	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	228.556.800	-
Dương Văn Bắc	Giám Đốc Tài chính	219.130.435	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	797.905.565	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính (đến ngày 29/05/2023)	799.085.714	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

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

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

i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)

	30/09/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	20.422.370.000	24.422.370.000
Công ty TNHH Thành phố Aqua	12.602.167.900	5.673.472.540
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	11.553.892.920	3.759.110.640
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	9.674.337.600	1.879.555.320
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	7.794.782.280	3.759.110.640
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	5.673.472.540	5.673.472.540
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	4.730.000.000	4.730.000.000
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	1.732.173.840	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	1.732.173.840	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	866.086.920	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	7.341.520.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	5.673.472.540
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	-	660.000.000
	<b>76.781.457.840</b>	<b>63.572.084.220</b>

ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))

Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, phát triển dự án

Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley - 376.820.563.422

Cổ tức lợi nhuận được chia

Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng 26.672.482.000 53.872.482.000

Công Ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bể Thành - -

Phải thu từ thanh lý hợp đồng

Công Ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bể Thành 30.810.086.194 30.810.086.194

Khác

Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn 15.000.000.000 15.000.000.000

Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận 3.226.831.752 3.226.831.752

**75.709.399.946 479.729.963.368**

iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))

Hợp tác đầu tư, phát triển dự án

Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley 4.623.600.000.000 4.623.600.000.000

**4.623.600.000.000 4.623.600.000.000**

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>iv) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 19(a))</b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	1.372.105.236	1.372.105.236
<b>v) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 19(b))</b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	56.484.999.046	57.514.077.976
<b>vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))</b>		
Công ty Cổ Phần Novagroup	2.527.222.986.403	2.039.387.325.718
Công ty Cổ phần The Prince Residence	891.460.858.709	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyễn	299.920.651.995	299.920.651.995
Công ty Cổ phần Diamond Properties	111.772.282.161	1.312.798.572
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	92.973.337.768	750.337.768
Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận	30.220.094.025	27.757.978.707
Công ty TNHH The Forest City	841.870.093	841.870.093
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	292.896.000	569.761.883
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	819.453.637
	<b>3.954.704.977.154</b>	<b>2.371.360.178.373</b>
<b>vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))</b>		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	178.000.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	1.142.340.858.709
	<b>2.933.000.000.000</b>	<b>4.075.340.858.709</b>
<b>viii) Chi phí phải trả (Thuyết minh 18)</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	38.814.328.771	16.113.616.439
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	4.160.315.213	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	2.649.820.274	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	1.727.753.425	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	615.159.178	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	217.410.411	-
	<b>48.184.787.272</b>	<b>16.113.616.439</b>

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

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21(a))</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	177.140.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	115.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	111.100.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	40.200.000.000	-
	<b>443.940.000.000</b>	-
<b>x) Vay dài hạn (Thuyết minh 21(b))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	432.000.000.000	432.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	89.404.984.915	-
	<b>521.404.984.915</b>	<b>432.000.000.000</b>

**39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

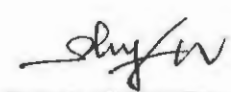
	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Trong vòng 1 năm	1.293.600.000	8.143.608.000
	<b>1.293.600.000</b>	<b>8.143.608.000</b>

**40 CAM KẾT VỐN**

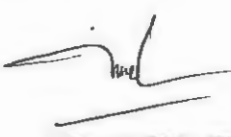
Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	131.155.435.220	131.297.807.647

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 29 tháng 10 năm 2024.




Trần Thị Nhung  
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



  
Dương Văn Bắc  
Người được người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 29 tháng 10 năm 2024