

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Sau ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, gói Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Tại ngày 31 tháng 03 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 bán giao tại ngày báo cáo.

23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN 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:

	31/03/2024 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:		
	31/03/2024 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 31 tháng 03 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 lĩnh 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	(551.263.610.142)	301.881.111.991
2021	Chưa quyết toán	657.937.373.460	-	657.937.373.460
2022	Chưa quyết toán	205.582.105	-	205.582.105
2023	Chưa quyết toán	1.838.813.660	-	1.838.813.660

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	31/03/2024		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	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 31 tháng 03 năm 2024	<u>1.950.104.538</u>	<u>-</u>	<u>1.950.104.538</u>

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

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

Mẫu số B 02a – DN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu				Tổng cộng VND
	Cổ phần thưởng 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
Lỗ 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
Lỗ thuần trong năm	-	-	(1.130.776.081.315)		(1.130.776.081.315)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(3.042.482.177.387)		21.510.165.127.239

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(a) Ngoại tệ các loại

	31/03/2024	31/12/2023
Đô la Mỹ	27.030,73	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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024 VND	31/03/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	44.762.483.894	60.865.095.257
Doanh thu cho thuê tài sản	2.121.356.355	1.870.437.406
	46.883.840.249	62.735.532.663

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024 VND	31/03/2023 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	42.281.428.530	40.569.458.327
Giá vốn cho thuê tài sản	4.056.589.073	1.523.202.046
	46.338.017.603	42.092.660.373

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024 VND	31/03/2023 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	243.597.775.342	290.415.846.575
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	173.542.889	4.093.318.069
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	123.959	74.241.012.929
	243.771.442.190	368.750.177.573

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024 VND	31/03/2023 VND
Chi phí lãi vay	940.090.426.885	1.100.846.456.244
Chi phí liên quan đến các khoản vay	1.144.825.305	51.876.488.608
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	407.570.823.962	1.521.240.114
Chi phí phát hành trái phiếu	25.339.925.941	68.208.527.819
	1.374.146.002.093	1.222.252.712.785

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024	31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	87.699.496
Chi phí khấu hao TSCĐ	149.839.334	166.554.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	393.707	4.918.519
Chi phí bằng tiền khác	-	127.528.391
	150.233.041	386.701.018

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024	31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	154.559.767	260.225.756
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.530.450	13.023.071
Chi phí khấu hao tài sản cố định	107.630.053	135.626.569
Chi phí dịch vụ mua ngoài	213.535.115	566.147.840
Chi phí bằng tiền khác	28.975.427	277.022.368
	519.230.812	1.252.045.594

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024	31/03/2023
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản tiền phạt	3.402.002	25.285.921
Lãi từ bán, thanh lý TSCĐ	-	969.828.783
Khác	10.720.790	156.588.332
	14.122.792	1.151.703.036
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	292.002.997	-
	(277.880.205)	1.151.703.036

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% (2022: 20%) như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024	31/03/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.130.776.081.315)	(833.346.708.498)
Thuế tính ở thuế suất 20%	(226.155.216.263)	(166.669.341.300)
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	-
Chi phí không được khấu trừ	198.889.924.860	201.569.691.771
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(27.265.291.403)	(34.900.350.471)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	-
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 kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024	31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	15.621.920.813	12.445.324.317
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.569.241.103	10.305.087.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.784.089.300	19.291.796.243
Các chi phí khác bằng tiền	19.032.230.240	1.689.198.786
	47.007.481.456	43.731.406.985

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

Mẫu số B 02a – DN

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. 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 31.03.2024

	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	Cho thuê tài sản	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	44.762.483.894	2.121.356.355	46.883.840.249
Giá vốn	(42.281.428.530)	(4.056.589.073)	(46.338.017.603)
Lợi nhuận gộp	<u>2.481.055.364</u>	<u>(1.935.232.718)</u>	<u>545.822.646</u>

Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2023

	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	Cho thuê tài sản	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	60.865.095.257	1.870.437.408	62.735.532.665
Giá vốn	(40.569.458.327)	(1.523.202.046)	(42.092.660.373)
Lợi nhuận gộp	<u>20.295.636.930</u>	<u>347.235.360</u>	<u>20.642.872.290</u>

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

(a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024 VND	31/03/2023 VND
Vay theo khế ước thông thường	2.593.000.000	23.140.000.000
	2.593.000.000	23.140.000.000

(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024 VND	31/03/2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	354.885.300.000	1.333.720.439.220
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	168.588.505.266	83.531.888.207
	523.473.805.266	1.417.252.327.427

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
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 TNHH The Forest City
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 CP Hoàn Vũ
Công ty con	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long
Công ty con	Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn 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 Delta - Valley Bình Thuận
Công ty con	Công ty TNHH Nova Property Management
Công ty con	Công ty TNHH MTV Novaland Agent
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

Trong kỳ, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

i) Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024	31/03/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2.405.796.999	2.252.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	2.252.000.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	2.405.796.999	2.252.000.000
Công ty TNHH Thành phố Aqua	-	2.252.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	2.252.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	2.252.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	2.252.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2.405.796.999	2.252.000.000
Công Ty CP Hoàn Vũ	-	4.300.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	2.405.796.999	2.252.000.000
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn The Forest City	-	2.252.000.000
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	2.405.796.999	2.252.000.000
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	2.405.796.999	2.252.000.000
Công Ty TNHH Du Lịch Bình An	-	1.200.000.000
	14.434.781.994	32.524.000.000

ii) Tiền thu từ cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2024	31/03/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	8.271.733.300	2.477.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	2.477.200.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	2.477.200.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	2.477.200.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	660.000.000	-
Công Ty CP Hoàn Vũ	-	4.730.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	2.598.260.760	826.700.000
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn The Forest City	-	2.477.200.000
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	866.086.920	2.477.200.000
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	-	2.477.200.000
Công Ty TNHH Du Lịch Bình An	-	1.320.000.000
	12.396.080.980	-

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

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

iii) Hoạt động tài chính

Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	149.855.309.589	173.852.383.561
---	-----------------	-----------------

Tiền thu từ đi vay

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	432.000.000.000	-
---	-----------------	---

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2.593.000.000	-
-------------------------------------	---------------	---

	434.593.000.000	-
--	------------------------	----------

Lãi đi vay

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	23.652.904.110	-
---	----------------	---

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	62.750.600	-
-------------------------------------	------------	---

	23.715.654.710	-
--	-----------------------	----------



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

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

iv) Thù lao của các thành viên 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 31/03/2024	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT		300.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập		150.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập		150.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập		150.000.000
Ng Tech Yow	Thành viên HĐQT		30.000.000
Ng Tech Yow	Tổng giám đốc	1.248.000.000	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	274.428.000	-
Dương Văn Bắc	Giám Đốc Tài chính	720.000.000	
		Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2023	
Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thù lao
		VND	VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT		200.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT		100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT		20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT		30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập		150.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập		150.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng giám đốc	591.360.000	
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	146.298.435	
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	228.556.800	
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	265.716.000	
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	486.400.000	

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)
 (b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	24.422.370.000
Công ty CP Hoàn Vũ	4.730.000.000	4.730.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	7.341.520.000	7.341.520.000
Công ty TNHH Thành phố Aqua	5.673.472.540	5.673.472.540
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	5.673.472.540	5.673.472.540
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	1.732.173.840	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	5.673.472.540
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	3.759.110.640	3.759.110.640
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	6.357.371.400	3.759.110.640
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	-	660.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2.598.260.760	-
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	4.477.816.080	1.879.555.320
	66.765.567.800	63.572.084.220
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	98.805.698.630	376.820.563.422
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	53.872.482.000	53.872.482.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	30.810.086.194	30.810.086.194
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	3.226.831.752	3.226.831.752
	201.715.098.576	479.729.963.368
iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
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
iv) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 19(a))		
	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Nova Property Management	-1.372.105.236	-1.372.105.236

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)

v) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 19(b))

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Nova Property Management	57.171.051.666	57.514.077.976

vj) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Novagroup	2.237.975.019.065	2.039.387.325.718
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	299.920.651.995	299.920.651.995
Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận	30.220.094.025	27.757.978.707
Công ty Cổ phần Diamond Properties	11.239.161.681	1.312.798.572
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	292.896.000	569.761.883
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	750.337.768	750.337.768
Công ty TNHH The Forest City	841.870.093	841.870.093
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	819.453.637	819.453.637
	2.582.059.484.264	2.371.360.178.373

vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
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 Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thánh Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	178.000.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	1.052.600.858.709	1.142.340.858.709
	3.985.600.858.709	4.075.340.858.709

viii) Chi phí phải trả (Thuyết minh 18)

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	23.652.904.110	16.113.616.439
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	62.750.600	-
	23.715.654.710	16.113.616.439

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

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

ix) *Vay dài hạn (Thuyết minh 21(b))*

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	432.000.000.000	432.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2.593.000.000	-
	434.593.000.000	432.000.000.000

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:

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	6.514.886.400	8.143.608.000
	6.514.886.400	8.143.608.000

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:

	31/03/2024	31/12/2023
	VND	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 25 tháng 04 năm 2024.

Đỗ Phương Thùy
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 04 năm 2024

