

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 97/2025-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần
nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất
kiểm toán năm 2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN")
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE")
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX")

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt : Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại : (84) 906 35 38 38
Website : www.novaland.com.vn

Căn cứ Khoản 3 và 4, Điều 14, Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn" hoặc "Novaland") xin được giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của báo cáo tài chính ("BCTC") hợp nhất kiểm toán năm 2024 như sau:

I. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 so với cùng kỳ năm trước

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Chênh lệch
Lỗ sau thuế TNDN	(4.394.642.203.703)	485.864.524.898	(4.880.506.728.601)

Nguyên nhân: Lỗ sau thuế TNDN hợp nhất kiểm toán năm 2024 chênh lệch 4.880.506.728.601 đồng so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu là do Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng nghĩa vụ phải trả và chi phí tài chính tăng thêm. Cụ thể như sau:

- Giá vốn hàng bán và chi phí khác tăng lên do trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất của dự án 30,106ha Nam Rạch Chiểu, Phường An Phú, TP. Thủ Đức như đã được trình bày tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước. Đây là khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được tính theo phương án giá đất tại thời điểm tháng 04/2017. Novaland không đồng ý với việc xác định thời điểm tính tiền sử dụng đất là tháng 04/2017 do đây là dự án Novaland được hoán đổi với dự án 30,224ha tại Phường Bình Khánh, TP. Thủ Đức - dự án mà Novaland đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng vào năm 2008 và hoán đổi dự án này cho Nhà nước, đồng thời kiến nghị đến Ủy ban Nhân dân TP.HCM cùng các Sở, ngành xem xét xử lý thấu đáo.

Ngày 30/11/2024, Quốc Hội đã ban hành Nghị quyết số 170/2024/QH15 hiệu lực áp dụng từ ngày 01/4/2025, theo đó đối với phần diện tích đất hoán đổi với khu đất 30,224ha phường Bình Khánh thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm hoàn thành việc thu hồi đất, bồi thường khu đất 30,224ha phường Bình Khánh (ngày 20/11/2008), đối với phần diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiểu (ngày 18/4/2017). Do đó, tổng số tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp của của dự án 30,106ha Nam Rạch Chiểu, Phường An Phú, TP. Thủ Đức sẽ được xác định lại.

- Chi phí tài chính tăng thêm chủ yếu là do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá các khoản phải trả có số dư gốc ngoại tệ và lỗ từ thoái vốn công ty con.



II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất kiểm toán 2024

Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 của BCTC hợp nhất. Theo đó, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 của Tập đoàn được lập trên cơ sở Tập đoàn có thể thực hiện một số các giả định tại Thuyết minh III.2 ("Giả định hoạt động liên tục"). Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng trong các BCTC kiểm toán được phát hành từ năm 2022 cho đến thời điểm hiện tại. Trên thực tế, trong suốt giai đoạn này Novaland vẫn tiếp tục hoạt động và tái cấu trúc toàn diện.

Tại BCTC hợp nhất kiểm toán 2024, nhiều kết quả đạt được trong các Giả định hoạt động liên tục đã được đơn vị kiểm toán độc lập ghi nhận:

- (i) **Đàm phán với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và lãi khi đến hạn:** Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.898 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục.
- (ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Trong kế hoạch thanh lý tài sản với tổng số tiền là 26.542 tỷ đồng:
 - a. Hai tài sản đã được Tập đoàn bán thành công và thu về 8.059 tỷ đồng;
 - b. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 7.433 tỷ đồng;
 - c. Tập đoàn đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 6.682 tỷ đồng;
 - d. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 2.603 tỷ đồng.
- (iii) **Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai:** Tập đoàn đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để giải quyết các trở ngại pháp lý của các dự án này, và kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định trong năm 2025 cho mục tiêu bán hàng trong 12 tháng tiếp theo.
- (iv) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền 10.409 tỷ đồng trong 12 tháng tiếp theo.
- (v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Tập đoàn đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo.
- (vi) **Các giả định khác,** trong đó có nội dung Cục thuế TP.HCM và Cục thuế TP. Thủ Đức đã ban hành Quyết định chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền đối với Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 ("C21") như đã trình bày ở trên. Ngoài ra, Nghị quyết số 170/2024/QH15 về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại TP.HCM, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa chính thức có hiệu lực từ ngày 01/04/2025. Theo Nghị quyết này, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất của C21 tại dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, TP. Thủ Đức sẽ sớm được giải quyết cụ thể.

Đây là cơ sở để Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn không phải thanh toán 6.707 tỷ đồng tiền thuê đất và tiền sử dụng đất trong 12 tháng tiếp theo. Nội dung về nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất liên quan đến C21 cũng đã được Tập đoàn trình bày minh bạch tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước.



Novaland kỳ vọng trên cơ sở các kết quả đã đạt được, cùng với các giải pháp đồng bộ từ Chính phủ và Bộ Ban Ngành các cấp trong việc giải quyết khó khăn chung của thị trường bất động sản, Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới.

Bằng Công văn này, Novaland kính giải trình lên UBCKNN, HOSE và HNX.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

