

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: 96.../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 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](http://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 (“Công ty” 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”) riêng kiểm toán năm 2024 như sau:

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

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	168.720.685.764	(3.869.270.734.772)	4.037.991.420.536

**Nguyên nhân:** Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng đã kiểm toán năm 2024 chênh lệch 4.037.991.420.536 đồng so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu là do Công ty đã ghi nhận khoản lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty con.

**II. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 5% trở lên tại BCTC riêng kiểm toán năm 2024 so với trước khi kiểm toán**

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Năm 2024 – sau kiểm toán	Năm 2024 – trước kiểm toán	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	168.720.685.764	265.751.371.427	(97.030.685.663)

**Nguyên nhân:** Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng năm 2024 sau kiểm toán chênh lệch giảm 97.030.685.663 đồng so với BCTC trước khi kiểm toán chủ yếu là do thực hiện trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi và trích lập dự phòng khoản đầu tư vào công ty con trên nguyên tắc thận trọng của đơn vị kiểm toán.



### III. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC riêng kiểm toán 2024

Đơn vị kiểm toán độc lập đã lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 của BCTC riêng. Theo đó, BCTC riêng kiểm toán năm 2024 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty 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 riêng 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:** Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.336 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục.
- (ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Công ty đã lên kế hoạch bán một số hàng tồn kho với giá trị dự kiến là 994 tỷ đồng để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Kế hoạch bán tài sản của Công ty là một phần trong kế hoạch bán tài sản với tổng giá trị dự kiến chào bán 26.542 tỷ đồng của Tập đoàn Novaland.
- (iii) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Công ty và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn trong 12 tháng tiếp theo.
- (iv) **Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý:** Công ty 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.
- (v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khác khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Công ty đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Công ty 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.

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, Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty 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 NOVA  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

