

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: 31.2.../2025-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 26 tháng 08 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  
soát xét bán niên 2025

**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 Xuân Hòa, TP.HCM  
Điện thoại : (84) 906 35 38 38  
Website : [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)

Căn cứ Khoản 2 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 soát xét bán niên 2025 như sau:

**I. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2025 so với cùng kỳ năm trước**

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(666.298.823.264)	(7.327.301.204.846)	6.661.002.381.582

**Nguyên nhân:** Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất soát xét bán niên 2025 chênh lệch tăng 6.661.002.381.582 đồng so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu là do:

- Trong 6 tháng đầu năm 2024 Tập đoàn đã trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất vào giá vốn hàng bán và chi phí khác với tổng số tiền là 4.370 tỷ đồng, liên quan đến dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng, TP.HCM (Dự án Lakeview City) 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 An Khánh, TP.HCM - 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 An Khánh thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm hoàn thành việc thu hồi đất, bồi thường khu đất 30,224ha phường An 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 Chiếc (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 Chiếc, Phường Bình Trưng, TP.HCM sẽ được xác định lại.

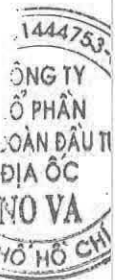
- Lợi nhuận từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của 6 tháng đầu năm 2025 tăng 913 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí tài chính 6 tháng đầu năm 2025 giảm 1.368 tỷ đồng chủ yếu là do giảm các khoản lỗ từ đánh giá lại chênh lệch tỷ giá các khoản phải trả có số dư gốc ngoại tệ và lỗ từ thoái vốn công ty con.

## II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2025

Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 của BCTC hợp nhất. Theo đó, BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2025 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 soát xét bán niên 2025, nhiều kết quả đạt được trong các Giả định hoạt động liên tục đã được đơn vị kiểm toán độc lập ghi nhận:**

- 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 14.484 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.
- Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Trong kế hoạch thanh lý tài sản với tổng số tiền là 28.380 tỷ đồng:
  - 7 tài sản đã được Tập đoàn bán thành công và thu về 13.506 tỷ đồng;
  - Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 7.667 tỷ đồng;
  - Tập đoàn đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 2 tài sản với tổng giá trị 3.400 tỷ đồng;
  - Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 4 tài sản với tổng giá trị 1.915 tỷ đồng.
- Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai:** sau khi được tháo gỡ những khó khăn chính về pháp lý cho các dự án trọng điểm, Tập đoàn đang nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục còn lại, tích cực chuẩn bị nguồn vốn triển khai xây dựng dự án, và kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý cần thiết trong năm 2025 cho mục tiêu bán hàng trong 12 tháng tiếp theo.
- Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Tập đoàn đã được phê duyệt tín dụng là 15.050 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng và từ thời điểm cấp tín dụng đến nay đã giải ngân số tiền là 4.640 tỷ đồng. Giá trị hạn mức còn lại sẽ tiếp tục được giải ngân để triển khai dự án trong 12 tháng tiếp theo.
- 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.
- Các giả định khác,** trong đó có nội dung Thuế TP.HCM 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, ngày 1 tháng 4 năm 2025, Chính Phủ ban hành Nghị định số 76/2025/NĐ-CP quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc Hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.  
Ngày 22 tháng 4 năm 2025, Kế hoạch số 2768/KH-UBND của UBND TPHCM triển khai thực hiện Nghị định số 76/2025/NĐ-CP, trong đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cùng phối hợp với



các Sở, ban, ngành liên quan thực hiện việc xác định lại giá đất đối với Dự án Lakeview City trước ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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 và thúc đẩy phát triển kinh tế, 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**

