

CẬP NHẬT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN NOVALAND



NỘI DUNG CHÍNH

- I. CẬP NHẬT TÌNH HÌNH KINH DOANH 2025
- II. TIỀM NĂNG THỊ TRƯỜNG 2026
- III. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN & KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

I. CẬP NHẬT TÌNH HÌNH KINH DOANH 2025

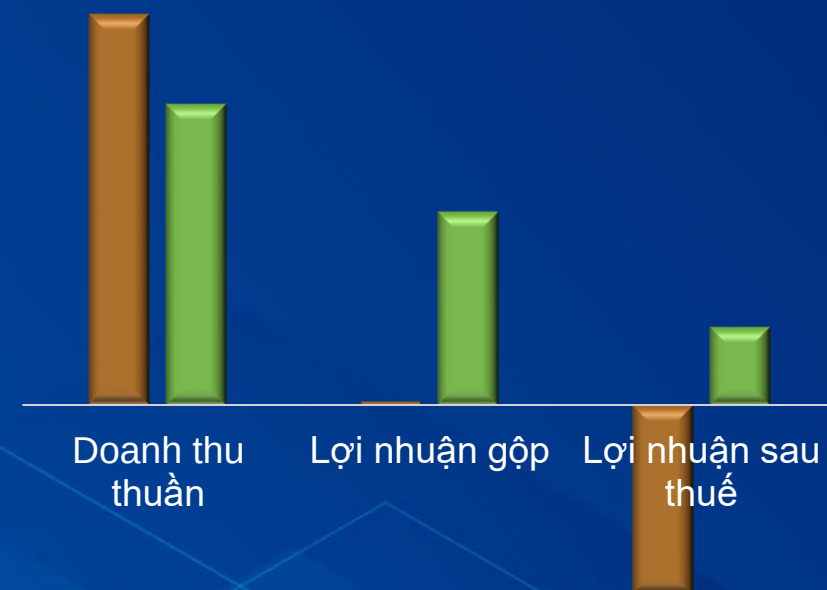


KẾT QUẢ KINH DOANH TẬP ĐOÀN 2025

KẾT QUẢ KINH DOANH TẬP ĐOÀN

(Tỷ đồng)	Thực hiện			Kế hoạch			
	2025	2024	Y-o-Y	2025 – PA1	Đạt được	2025 – PA2	Đạt được
Doanh thu thuần (BDS, khác)	6.965	9.073	-23%	13.411	52%	10.453	67%
Lợi nhuận gộp	4.488	84	5.270%	4.996	90%	3.891	115%
Lợi nhuận sau thuế	1.819	(4.395)	✓	(12)	✓	(688)	✓

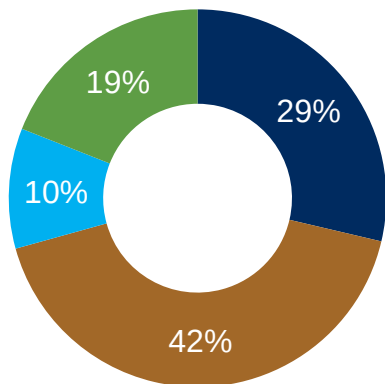
■ Thực hiện 2024 ■ Thực hiện 2025



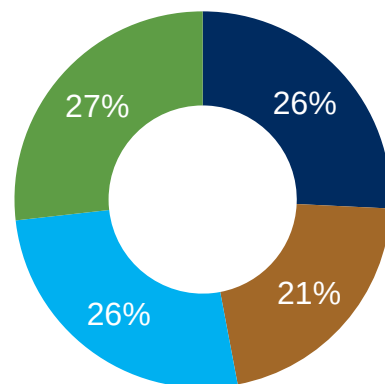
TỔNG HỢP TÌNH HÌNH KINH DOANH 2025

Cụm Dự án	Sản phẩm bàn giao (căn)			Doanh thu (tỷ đồng)			Lợi nhuận (tỷ đồng)			Thu tiền (tỷ đồng)		
	2025	2024	Y-o-Y	2025	2024	Y-o-Y	2025	2024	Y-o-Y	2025	2024	Y-o-Y
1. Aqua City	273	393	-31%	1.603	2.755	-42%	308	669	-54%	803	903	-11%
2. Trung tâm Hồ Chí Minh	400	548	-27%	1.323	1.762	-25%	304	463	-34%	1.160	702	65%
3. NovaWorld Ho Tram	98	88	11%	1.631	1.088	50%	666	447	49%	550	289	90%
4. NovaWorld Phan Thiet	181	350	-48%	1.666	2.365	-30%	479	735	-35%	401	546	-26%
Tổng cộng	952	1.379	-31%	6.223	7.970	-22%	1.757	2.314	-24%	2.914	2.439	19%

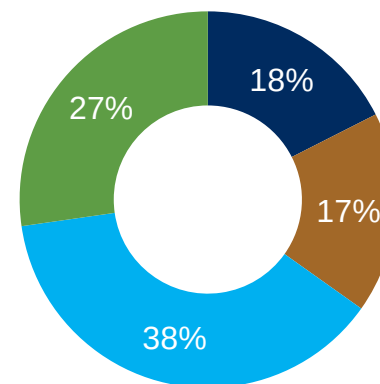
SẢN PHẨM BÀN GIAO



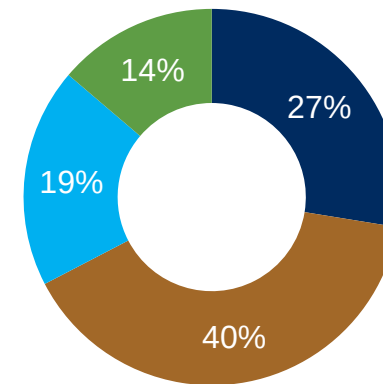
DOANH THU



LỢI NHUẬN



THU TIỀN



TIẾN ĐỘ PHÁP LÝ DỰ ÁN

DỰ ÁN	QH 1/500	TIỀN SD ĐẤT	GPXD	GPBH
1. Aqua City				
Aqua Waterfront City	✓	Q2/2026	HTKT điều chỉnh: Q1/2026	Đã có 1 phần Phần còn lại: Q1/2026
Aqua Riverside City	✓	Q2/2026	HTKT điều chỉnh: Q1/2026	Đã có 1 phần Phần còn lại: Q2/2026
Aqua City	✓	Q2/2026	HTKT điều chỉnh: Q1/2026	Đã có 1 phần Phần còn lại: Q2/2026
Aqua Marina City	✓	Q2/2026	HTKT điều chỉnh: Q1/2026	Q3/2026
Phoenix Island	✓	Q2/2026	HTKT: Q1/2026	Q3/2026
2. Trung tâm Hồ Chí Minh				
The Grand Manhattan	✓	Q1/2026	✓	Q2/2026
Sunrise Riverside	✓	✓	✓	✓
Victoria Village	✓	✓	✓	✓
Palm City (Thấp tầng)	✓	✓	✓	✓
Palm City (Cao tầng)	Q1/2026	✓	Q1/2026	Q3/2026
Park Avenue	✓	✓	✓	Q2/2026

TIẾN ĐỘ PHÁP LÝ DỰ ÁN

DỰ ÁN	QH 1/500	TIỀN SD ĐẤT	GPXD	GPBH
3. NovaWorld Ho Tram				
Habana Island	✓	✓	✓	N/A
Happy Beach	✓	✓	✓	N/A
Morito	✓	✓	✓	N/A
The Tropicana	✓	✓	✓	N/A
Wonderland	✓	✓	✓	N/A
Binh Chau Onsen	✓	Thông báo đóng TSDĐ 1 lần: Đầu Q1/2027	✓	N/A
Long Island	✓	Thông báo đóng TSDĐ 1 lần: Đầu Q1/2027	✓	N/A
4. NovaWorld Phan Thiet	✓	Thông báo đóng TSDĐ 1 lần: Q1/2026	HTKT điều chỉnh: Q1/2026	N/A

TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

DỰ ÁN	SAN LẬP	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	XÂY DỰNG NHÀ	BÀN GIAO
1. Aqua City				
Aqua Waterfront City	✓	Q1-2/2026	Đã hoàn thiện: 561 căn Phần còn lại: Q1/2027	Đã bàn giao: 186 căn Phần còn lại: Từ Q1/2026
Aqua Riverside City	✓	Q1-2/2026	Đã hoàn thiện: 249 căn Phần còn lại: Q1/2027	Đã bàn giao: 155 căn Phần còn lại: Từ Q2/2026
Aqua City	✓	Q1-2/2026	Đã hoàn thiện: 756 căn Phần còn lại: Q1/2027	Đã bàn giao: 676 căn Phần còn lại: Từ Q1/2026
Aqua Marina City	✓	Q1-2/2026	Q1/2027	Từ Q4/2026
Phoenix Island	Đang thực hiện Hoàn thành: Đầu Q2/2026	Q1-2/2026	Q1/2027	Từ Q4/2026
2. Trung tâm Hồ Chí Minh				
The Grand Manhattan	✓	✓	Đang xây dựng Hoàn thành: Q3/2026	Q3-4/2026
Sunrise Riverside	✓	✓	✓	Đang bàn giao Hoàn thành: Q2/2026
Victoria Village	✓	✓	Cao tầng: Đang xây dựng Hoàn thành: Q2/2026	Cao tầng: Q2-4/2026
Palm City (Thấp tầng)	✓	✓	✓	Đang bàn giao Hoàn thành: Q1/2026
Palm City (Cao tầng)	✓	✓	Q2/2027	Q3-4/2027
Park Avenue	✓	✓	Đang xây dựng Hoàn thành: Q3/2027	Q4/2027

TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

DỰ ÁN	SAN LẤP	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	XÂY DỰNG NHÀ	BÀN GIAO
3. NovaWorld Ho Tram				
Habana Island	✓	Đã hoàn thành 1 phần Hoàn thành: Q1/2027	Đã hoàn thiện: 263 căn Phần còn lại: Q1/2027	Đã bàn giao: 55 căn Phần còn lại: 2026-2029
Happy Beach	✓	Đã hoàn thành 1 phần Hoàn thành: Q1/2028	Đang xây dựng Hoàn thành: Q1/2028	2026-2028
Morito	✓	Đã hoàn thành 1 phần Hoàn thành: Q2/2028	Đang xây dựng Hoàn thành: Q2/2028	2027-2028
The Tropicana	✓	Đã hoàn thành 1 phần Hoàn thành: Q4/2028	Đã hoàn thiện: 394 căn Phần còn lại: Q4/2028	Đã bàn giao: 303 căn Phần còn lại: 2027-2029
Wonderland	✓	✓	✓	Đã bàn giao: 164 căn Phần còn lại: 2026-2029
Binh Chau Onsen	✓	Hoàn thành: Q4/2028	Hoàn thành: Q4/2028	2027-2029
Long Island	Đầu Q2/2027	Hoàn thành: Q4/2028	Hoàn thành: Q4/2028	2027-2029
4. NovaWorld Phan Thiet	Đã hoàn thành 1 phần Hoàn thành toàn khu: Q4/2028	Đã hoàn thành 1 phần Hoàn thành toàn khu: Q1/2029	Đã hoàn thiện: 1.874 căn Hoàn thành toàn khu: Q2/2029	Đã bàn giao: 1.486 căn Phần còn lại: Từ 2026

TIẾN ĐỘ BÀN GIAO DỰ ÁN

Đơn vị tính: căn

DỰ ÁN	TỔNG SỐ SẢN PHẨM	LŨY KẾ ĐẾN CUỐI 2025	SẢN PHẨM DỰ KIẾN BÀN GIAO				
			2026	2027	2028	2029	2030
TỔNG CỘNG	42.999	6.502	5.241	14.141	8.957	4.846	3.312
1. Aqua City	13.173	1.017	2.376	7.596	2.184	-	-
Aqua Waterfront City	2.586	186	1.086	972	342	-	-
Aqua Riverside City	1.807	155	528	943	181	-	-
Aqua City	2.088	676	431	850	131	-	-
Aqua Marina City	761	-	33	594	134	-	-
Phoenix Island	5.931	-	298	4.237	1.396	-	-
2. Trung tâm Hồ Chí Minh	3.920	431	2.318	1.306	2	-	-
The Grand Manhattan	1.419	182	1.053	184	-	-	-
Sunrise Riverside	3.222	3.046	137	39	-	-	-
Victoria Village	1.208	92	1.110	6	-	-	-
Palm City (Thấp tầng)	178	157	18	1	2	-	-
Palm City (Cao tầng)	250	-	-	250	-	-	-
Park Avenue	865	-	-	865	-	-	-

TIẾN ĐỘ BÀN GIAO DỰ ÁN

Đơn vị tính: căn

DỰ ÁN	TỔNG SỐ SẢN PHẨM	LŨY KẾ ĐẾN CUỐI 2025	SẢN PHẨM DỰ KIẾN BÀN GIAO				
			2026	2027	2028	2029	2030
3. NovaWorld Ho Tram	4.217	522	104	2.252	1.238	101	-
Habana Island	404	55	48	226	1	74	-
Happy Beach	332	-	52	280	-	-	-
Morito	227	-	-	173	54	-	-
The Tropicana	1.946	303	-	992	651	-	-
Wonderland	271	164	4	74	2	27	-
Binh Chau Onsen	517	-	-	396	121	-	-
Long Island	520	-	-	111	409	-	-
4. NovaWorld Phan Thiet	18.467	1.486	443	2.948	5.533	4.745	3.312

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: tỷ đồng

Hình thức vay	Dư nợ						Tăng/ Giảm so với 2022		
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/ Giảm so với 2022	% Tăng/ Giảm	Giải ngân	Trả nợ	CLTG/ Lãi nhập gốc
1. Nợ trong nước	26.570	23.452	27.301	30.033	3.463	13,03%	24.602	(21.139)	
2. Nợ nước ngoài	23.754	21.101	21.834	22.469	(1.285)	-5,41%		(4.634)	3.349
3. Trái phiếu phát hành riêng lẻ & công chúng	12.433	10.892	10.473	10.214	(2.218)	-17,84%		(2.218)	
Tổng cộng	62.757	55.445	59.609	62.717	(41)	-0,06%	24.602	(27.991)	3.349

II. TIỀM NĂNG THỊ TRƯỜNG 2026



TÓM TẮT KINH TẾ VĨ MÔ TOÀN CẦU VÀ VIỆT NAM 2025 VÀ DỰ BÁO 2026

	 Tăng trưởng GDP	 Lãi suất	 Dòng vốn	 Sức mua
Thế giới 2025	Năm 2025, tăng trưởng kinh tế toàn cầu ghi nhận xu hướng phân hóa, với động lực tăng trưởng tập trung chủ yếu tại các nền kinh tế châu Á mới nổi .	Lãi suất toàn cầu đã qua đỉnh và chuyển sang giai đoạn điều chỉnh; các nền kinh tế lớn triển khai giảm lãi suất theo lộ trình .	Dòng vốn dịch chuyển theo tái cấu trúc chuỗi cung ứng , rời xa thị trường rủi ro địa chính trị cao.	Quá trình phục hồi sức mua toàn cầu diễn ra không đồng đều, trong khi chi phí sinh hoạt và nợ công vẫn là các yếu tố định hình hành vi tiêu dùng tại nhiều nền kinh tế lớn.
Việt Nam 2025	GDP năm 2025 tăng mạnh, đạt 8,02% , được dẫn dắt bởi đầu tư công, tiêu dùng nội địa phục hồi, xuất siêu và doanh thu du lịch tăng mạnh.	NHNN đã duy trì lãi suất thấp theo hướng hỗ trợ tăng trưởng nhưng có sự điều chỉnh lại ở giai đoạn cuối năm.	FDI duy trì xu hướng tích cực, với vốn thực hiện tăng mạnh và công nghiệp chế biến – chế tạo tiếp tục giữ vai trò trụ cột trong cơ cấu giải ngân.	Sức mua nội địa được cải thiện nhờ thu nhập và tiêu dùng phục hồi, song vẫn cần thêm thời gian để quay về mức tăng trưởng trước dịch.
DỰ BÁO 2026	Trong bối cảnh tăng trưởng toàn cầu tiếp tục phân hóa năm 2026, Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng từ 10% trở lên , cho thấy quyết tâm duy trì vai trò điểm sáng tăng trưởng trong khu vực.	Trong khi lãi suất toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm, Việt Nam lựa chọn hướng điều hành linh hoạt hơn nhằm tái cơ cấu dòng vốn trong nền kinh tế.	Dòng vốn toàn cầu có xu hướng dịch chuyển về các khu vực ổn định trong bối cảnh rủi ro địa chính trị gia tăng. Tại Việt Nam, dòng vốn FDI giải ngân được dự báo tiếp tục duy trì ổn định .	Trong khi sức mua toàn cầu phục hồi theo hướng chọn lọc dưới tác động của lạm phát, thị trường Việt Nam được kỳ vọng duy trì sức mua ổn định , tạo nền tảng cho tăng trưởng trong nước.

KINH TẾ VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 5 NĂM 2021 – 2025, MỤC TIÊU TỚI 2030

Quy mô nền kinh tế
(tỷ USD)

391

Năm 2021

514 ▲ 31%

Năm 2025

GDP bình quân
đầu người
(USD/người)

3.610

Năm 2021

5.026

Năm 2025 ▲ 39%

Tổng kim ngạch
xuất nhập khẩu
(tỷ USD)

668

Năm 2021

930 ▲ 39%

Năm 2025

Vốn đầu tư toàn
xã hội
(triệu tỷ đồng)

2,89

Năm 2021

12,1 ▲ 318%

Năm 2025

Mục	Giai đoạn 2021 – 2025	Mục tiêu 2026 – 2030
Tăng trưởng GPD bình quân	6,3%	> 10%
GPD bình quân đầu người	USD 5.026	USD 8.500
Tốc độ tăng năng suất lao động	5,3%	8,5%
Bội chi ngân sách trên GDP	3,1% - 3,2 %	5%

Sau đại dịch Covid-19, Việt Nam triển khai mô hình phục hồi dựa trên **ba trụ cột: thị trường nội địa, xuất khẩu và đầu tư công**. Trong đó, đầu tư công giữ vai trò dẫn dắt, tạo hiệu ứng lan tỏa, kích hoạt dòng vốn tư nhân và FDI, qua đó nâng tổng vốn đầu tư toàn xã hội và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Theo ước tính giai đoạn 2021–2025, mỗi 1% tăng giải ngân vốn đầu tư công có thể giúp GDP tăng thêm khoảng 0,058 điểm phần trăm.

Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng hai chữ số vào 2026. Đây cũng là năm bản lề trong kế hoạch phát triển kinh tế 5 năm tới, để tạo đà trở thành nước thu nhập trung bình cao vào 2030 và tới 2045 thành quốc gia có thu nhập cao.

CHÍNH PHỦ QUYẾT LIỆT CẢI CÁCH VỀ THỂ CHẾ

Số lượng văn bản chỉ đạo, điều hành
đã ban hành trong 2025 (*):

377

ng nghị định

536

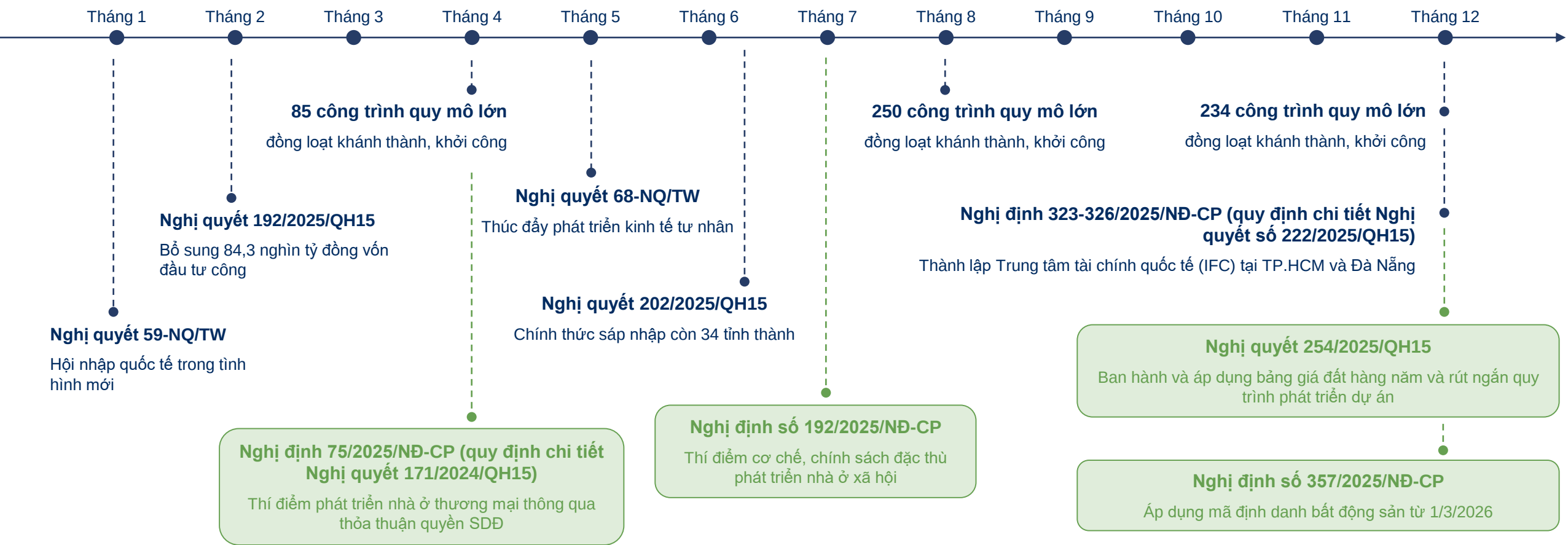
ng nghị quyết

3.134

quyết định

280

chỉ thị, công điện



CÁC DỰ ÁN GIAO THÔNG MỚI KHỞI CÔNG TRONG T1.2026 – PHÍA NAM

- Ngày 15.1.2026, nhằm chào mừng Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV, TP.HCM và Đồng Nai tổ chức khánh thành/khởi công 11 công trình lớn (TP.HCM 4 công trình, Đồng Nai 7 công trình). Trong đó có 7 dự án hạ tầng (TP.HCM 3 công trình, Đồng Nai 4 công trình). Các dự án/công trình còn lại thuộc lĩnh vực giáo dục, khu đô thị, nhà ở xã hội.
- Các dự án hạ tầng này được kỳ vọng không những sẽ giải quyết các điểm nghẽn giao thông từ lâu nay như Phà Cát Lái, Cầu Đồng Nai, Cầu Phú Mỹ 1... mà còn mở ra không gian phát triển mới cho TP.HCM và Đồng Nai.

Tổng hợp công trình giao thông khánh thành/khởi công trong 15.1.2026

Tên dự án	Tỉnh	Khởi công/Khánh thành	2026	2027	2028	2029	2030
Metro Số 2	TP.HCM	Khởi công					
Cầu Cần Giờ	TP.HCM	Khởi công					
Cầu Phú Mỹ 2	TP.HCM	Khởi công					
Cầu Cát Lái	Đồng Nai	Khởi công					
Cầu Long Hưng (Cầu Đồng Nai 2)	Đồng Nai	Khởi công					
Cầu Nha Bích QL 14 (Bình Phước Cũ)	Đồng Nai	Khởi công					
Đường ven sông Đồng Nai	Đồng Nai	Thông xe kỹ thuật					

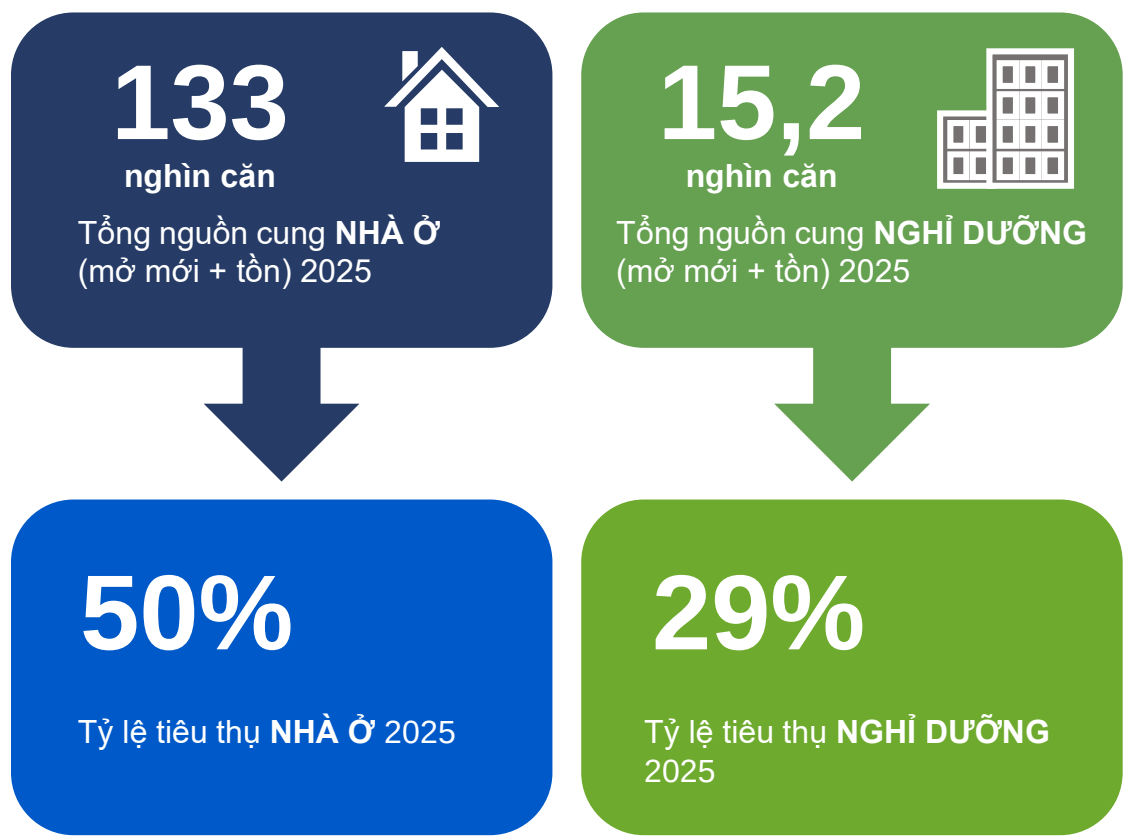
 Đã hoàn thành  Thời gian khởi công – dự kiến hoàn thành

NGUỒN CUNG, TỶ LỆ TIÊU THỤ VÀ MẶT BẰNG GIÁ BÁN TOÀN THỊ TRƯỜNG

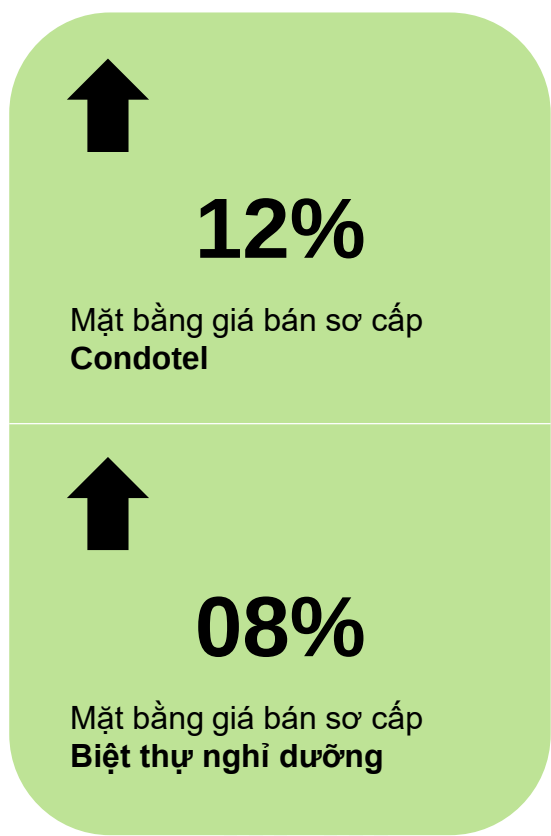
Mặt bằng giá bán*



Nguồn cung và tỷ lệ tiêu thụ toàn thị trường



Mặt bằng giá bán



*: Tỷ lệ tăng/giảm giá bán cho thị trường nhà ở được tham khảo từ thị trường HCM (cũ).

** : Riêng mặt bằng giá bán sơ cấp thấp tầng, giá bán sơ cấp thấp tầng trong 3 quý đầu năm 2025 giữ nguyên; sang quý 4, nguồn cung mới tại khu vực ven Cần Giờ làm giảm mặt bằng giá chung. Do đặc thù vị trí và mức giá thấp hơn, các dự án Cần Giờ được loại trừ để phản ánh đúng mặt bằng giá thị trường.

Nguồn: tổng hợp

NVLG_IRD_260129_PL

III. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN & KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026



CHIẾN LƯỢC & MỤC TIÊU ĐẾN 2030

- Chính thức hoàn thành tháo gỡ pháp lý các Dự án lớn
- Triển khai xây dựng tại các Dự án trọng điểm
- Chuẩn hóa công tác quản trị, điều hành
- Chuyển đổi số

- Hoàn tất 100% quá trình tái cấu trúc
- Triển khai xây dựng và bán hàng các Dự án mới nằm trong quỹ đất, trở lại quỹ đạo phát triển
- Tiếp tục triển khai hệ thống và số hóa giai đoạn 2

2024

2025

2026

2027 - 2030

- Tháo gỡ pháp lý
- Khởi thông nguồn vốn
- Tái khởi động xây dựng một số Dự án

- Đẩy mạnh xây dựng, bàn giao, thúc đẩy dòng tiền từ hoạt động SXKD
- Hoàn thành cơ bản tái cấu trúc, từng bước hoàn tất cam kết với khách hàng, trái chủ, định chế tài chính & đối tác
- Hợp tác phát triển quỹ đất với các đối tác qua đa dạng cấu trúc (BT, JV...)
- Hoàn thành quá trình chuyển đổi số toàn

KẾ HOẠCH BÀN GIAO & GHI NHẬN DOANH THU

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

Chỉ tiêu	2026	2027	2028	2029	2030	Tổng cộng
SẢN LƯỢNG XÂY DỰNG (căn)	9.122	18.041	6.798	857	-	34.818
1. Aqua City	6.016	5.591	-	-	-	11.607
2. Trung tâm Hồ Chí Minh	2.172	1.115	-	-	-	3.287
3. NovaWorld Ho Tram	166	960	2.205	-	-	3.331
4. NovaWorld Phan Thiet	768	10.375	4.593	857	-	16.593
SẢN LƯỢNG BÀN GIAO (căn)	5.241	14.141	8.957	4.846	3.312	36.497
1. Aqua City	2.376	7.596	2.184	-	-	12.156
2. Trung tâm Hồ Chí Minh	2.318	1.345	2	-	-	3.665
3. NovaWorld Ho Tram	104	2.252	1.238	101	-	3.695
4. NovaWorld Phan Thiet	443	2.948	5.533	4.745	3.312	16.981

Ghi chú: Bao gồm các Dự án do Novaland là Chủ đầu tư hoặc là Đơn vị phát triển.
Chưa bao gồm các dự án quỹ đất.

KẾ HOẠCH BÀN GIAO & GHI NHẬN DOANH THU

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

Chỉ tiêu	2026	2027	2028	2029	2030	Tổng cộng
DOANH THU DỰ ÁN (tỷ đồng)	45.803	221.046	126.918	84.868	40.835	519.469
1. Aqua City	21.630	154.751	42.609	-	-	218.990
2. Trung tâm Hồ Chí Minh	19.379	11.260	32	-	-	30.671
3. NovaWorld Ho Tram	1.481	30.794	17.640	2.104	-	52.019
4. NovaWorld Phan Thiet	3.312	24.241	66.637	82.765	40.835	217.789
LỢI NHUẬN DỰ ÁN (tỷ đồng)	14.357	89.719	44.813	32.267	14.625	195.782
1. Aqua City	6.652	65.392	17.078	-	-	89.122
2. Trung tâm Hồ Chí Minh	6.758	4.445	14	-	-	11.217
3. NovaWorld Ho Tram	418	13.644	6.774	885	-	21.721
4. NovaWorld Phan Thiet	530	6.238	20.947	31.382	14.625	73.722

Ghi chú: Bao gồm các Dự án do Novaland là Chủ đầu tư hoặc là Đơn vị phát triển.
Chưa bao gồm các dự án quỹ đất.

NVLG_IRD_260129_PL



CẢM ƠN!