

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.685.608.486.832	50.945.451.486	303.800.054.333	73.530.372.917	172.287.034.603	2.286.171.400.171
Mua trong năm	134.000.000	183.000.000	5.625.376.363	434.348.667	-	6.376.725.030
Chuyển từ BĐS đầu tư	80.658.906.875	-	-	-	-	80.658.906.875
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.545.302.000)	(2.390.000.000)	-	(4.935.302.000)
Giảm do thoái vốn công ty con	(312.500.000)	(58.272.727)	-	(476.272.727)	-	(847.045.454)
Phân loại lại	-	-	(3.702.109.091)	-	-	(3.702.109.091)
Số dư cuối năm	1.766.088.893.707	51.070.178.759	303.178.019.605	71.098.448.857	172.287.034.603	2.363.722.575.531
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số dư đầu năm	169.367.350.994	29.333.012.786	139.705.142.462	63.890.588.274	8.180.377.515	410.476.472.031
Khấu hao trong năm	55.409.665.799	3.944.995.909	33.754.610.178	3.377.606.965	11.647.867.318	108.134.746.169
Chuyển từ BĐS đầu tư	11.353.186.527	-	-	-	-	11.353.186.527
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.545.302.000)	(1.195.000.000)	-	(3.740.302.000)
Giảm do thoái vốn công ty con	(312.500.000)	(58.272.727)	-	(476.272.727)	-	(847.045.454)
Phân loại lại	-	-	(1.141.483.636)	-	-	(1.141.483.636)
Số dư cuối năm	235.817.703.320	33.219.735.968	169.772.967.004	65.596.922.512	19.828.244.833	524.235.573.637
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	1.516.241.135.838	21.612.438.700	164.094.911.871	9.639.784.643	164.106.657.088	1.875.694.928.140
Số dư cuối năm	1.530.271.190.387	17.850.442.791	133.405.052.601	5.501.526.345	152.458.789.770	1.839.487.001.894

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 1.176,2 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 413 tỷ Đồng).

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng ngày 31/12/2025 là 96,3 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 89 tỷ Đồng).

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: xem thuyết minh III.2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, nhãn hiệu thương mại	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
<i>Mua trong năm</i>	-	-	725.235.707	725.235.707
<i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	-	-	(35.000.000)	(35.000.000)
Số dư cuối năm	57.754.517.947	30.000.000	113.210.904.282	170.995.422.229
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	30.000.000	108.287.766.708	108.317.766.708
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	-	1.665.625.914	1.665.625.914
<i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	-	-	(26.249.985)	(26.249.985)
Số dư cuối năm	-	30.000.000	109.927.142.637	109.957.142.637
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	-	4.232.901.867	61.987.419.814
Số dư cuối năm	57.754.517.947	-	3.283.761.645	61.038.279.592

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 105 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 98 tỷ đồng). Giá trị còn lại Quyền sử dụng đất của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở tại ngày 31/12/2025 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng).

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	6.360.657.372.703	66.551.556.459	6.503.656.915.369
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(14.394.095.919)	-	(14.394.095.919)
<i>Chuyển sang hàng tồn kho</i>	-	(28.763.885.313)	-	(28.763.885.313)
<i>Chuyển sang tài sản cố định hữu hình</i>	-	(80.658.906.875)	-	(80.658.906.875)
<i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	-	(299.504.505.624)	-	(299.504.505.624)
Số dư cuối năm	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	6.080.335.521.638

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") cho thuê (tiếp theo)

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	759.789.488.654	6.688.378.715	766.477.867.369
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	221.158.026.131	8.131.665.551	229.289.691.682
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(6.317.458.238)	-	(6.317.458.238)
<i>Chuyển sang hàng tồn kho</i>	-	(2.953.452.668)	-	(2.953.452.668)
<i>Chuyển sang tài sản cố định hữu hình</i>	-	(11.353.186.527)	-	(11.353.186.527)
<i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	-	(46.051.637.314)	-	(46.051.637.314)
Số dư cuối năm	-	914.271.780.038	14.820.044.266	929.091.824.304
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	5.600.867.884.049	59.863.177.744	5.737.179.048.000
Số dư cuối năm	76.447.986.207	5.023.064.198.934	51.731.512.193	5.151.243.697.334

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ngân hàng của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 là: 1.008 tỷ Đồng. (Tại ngày 31/12/2024 là: 1.114 tỷ Đồng).

Doanh thu và chi phí liên quan BĐSĐT cho thuê được trình bày trong thuyết minh doanh thu và chi phí.

Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các BĐSĐT do chưa có điều kiện để thực hiện, ngoài ra BĐSĐT chỉ dùng mục đích để cho thuê. Giá trị hợp lý của BĐSĐT có thể khác với giá trị ghi sổ, tuy nhiên Tập đoàn đánh giá giá trị các bất động sản này chưa có sự suy giảm giá trị trên thị trường.

VI.14 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán	67.880.374.251	67.880.374.251	181.998.060.395	181.998.060.395
Cộng	67.880.374.251	67.880.374.251	181.998.060.395	181.998.060.395

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại Phường An Khánh và Phường Long Trường, Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.HDQT-NVLG ngày 22/04/2025, Công ty đã hoàn tất việc chấm dứt giao dịch nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 2.950 m² thuộc dự án tại Phường An Khánh, Tp.HCM và thanh lý hợp đồng bồi hoàn ký kết ngày 15/12/2007 với tổng giá trị thanh lý và bồi hoàn là 435.671.167.586 đồng. Khoản lãi từ việc thanh lý được ghi nhận vào Thu nhập khác trên kết quả kinh doanh hợp nhất.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2025	01/01/2025
Mua sắm TSCĐ	274.905.083.990	273.844.026.675
Thi công nhà mẫu	55.968.723.485	73.792.600.383
Cải tạo văn phòng	15.483.301.375	4.107.799.041
Khác	10.355.711.125	10.259.013.031
Cộng	356.712.819.975	362.003.439.130

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

Số dư đầu năm	362.003.439.130	346.663.430.640
Tăng trong năm	13.914.580.845	8.598.802.793
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	11.247.624.241
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(19.205.200.000)	(730.149.429)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(1.771.276.463)
Khác	-	(2.004.992.652)
Số dư cuối năm	356.712.819.975	362.003.439.130

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

VI.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	882.399.878.576	882.399.878.576	1.097.485.616.733	1.097.485.616.733
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	6.564.221.083.723	6.564.221.083.723	6.747.804.715.130	6.747.804.715.130
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	1.485.887.095	1.485.887.095	2.364.186.295	2.364.186.295
Cộng	8.067.787.244.982	8.067.787.244.982	8.467.334.913.746	8.467.334.913.746

Tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024, Tập đoàn đang thực hiện thương thảo, đàm phán gia hạn hoặc thanh toán bằng hình thức hoán đổi bất động sản trong Tập đoàn đối với các khoản phải trả chưa đến hạn, đến hạn hoặc quá hạn của Tập đoàn.

VI.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285
Bên thứ ba	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285
Cộng	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho các khách hàng.

Tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong năm như sau:

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ/khác)	31/12/2025
a. Phải nộp				
Tiền sử dụng đất (*)	5.086.401.139.738	(3.914.229.923.583)	106.843.760.131	1.065.327.456.024
Tiền phạt chậm nộp (*)	1.581.266.537.510	(1.271.325.739.485)	-	309.940.798.025
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	948.068.398.270	(44.664.531.805)	422.144.241.908	481.259.624.557
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") hàng bán nội địa	255.690.076.597	765.057.509.438	774.612.689.527	246.134.896.508
Thuế thu nhập cá nhân	5.578.390.688	64.115.381.309	63.821.794.642	5.871.977.355
Các loại thuế khác	31.890.417.507	91.392.079.032	103.140.991.553	20.141.504.986
Cộng	7.908.894.960.310	(4.309.655.225.094)	1.470.563.477.761	2.128.676.257.455
b. Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	1.084.331.717.815	398.159.119.738	253.643.639.914	1.228.847.197.639
Thuế TNDN tạm nộp 1%	248.802.776.638	593.631.955	33.858.492.374	215.537.916.219
Thuế TNDN nộp thừa	5.343.206.742	801.943.991	-	6.145.150.733
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	376.645.238	17.871.648.888	381.385.393	17.866.908.733
Cộng	1.338.854.346.433	417.426.344.572	287.883.517.681	1.468.397.173.324

Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn đã dự phòng phải thu khó đòi thuế VAT đầu vào số tiền: 41.652.048.603 VND.

Thuyết minh số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước trong năm Tập đoàn như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN đã tạm nộp 1%	12.753.099.064	9.329.830.974
Thuế TNDN đã nộp	376.340.654.771	559.671.553.100
Thuế GTGT đã nộp	432.103.312.937	342.947.912.242
Tiền sử dụng đất đã nộp	106.843.760.131	71.201.752.584
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	63.535.080.616	59.416.609.218
Thuế khác đã nộp	103.126.693.571	102.511.404.459
Cộng	1.094.702.601.090	1.145.079.062.577

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.****(*) Tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất**

Nghĩa vụ tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất liên quan đến khu đất khoảng 30,1 ha tại dự án Lakeview City (phường Bình Trưng, TP. Thủ Đức, TP.HCM). Ngày 20/02/2008, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT về chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc. Ngày 29/12/2020, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Quyết định số 4777/QĐ-UBND phê duyệt giá đất, làm cơ sở để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính về đất theo đơn giá tại thời điểm năm 2017. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế đã ban hành các Thông báo nộp tiền, bao gồm Thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/4/2024, với tổng số tiền phải nộp là 6.707.482.810.333 đồng (bao gồm tiền chậm nộp).

Ngày 1 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực, quy định cơ chế, chính sách liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất đối với các dự án thuộc phạm vi điều chỉnh.

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã có Tờ trình số 11941/TT-SNNMT-KTĐ ("Tờ trình số 11941") trình UBND TPHCM xem xét phương án giá đất cụ thể đối với khu đất 30,106 ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng. Tại Mục II của Tờ trình số 11941, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã nêu rõ Phiếu chuyển thông tin số 113 và Các Thông Báo Nộp Tiền, các quyết định có liên quan của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin số 113 đến thời điểm hiện tại là không còn phù hợp. Tại Mục II về phương án giá đất cụ thể của UBND TPHCM theo phê duyệt, Sở Nông Nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND TPHCM phê duyệt phương án giá đất cụ thể theo kết quả như sau: Tổng giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất thực hiện dự án Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,106 ha) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), Phường An Phú, Quận 2 (nay là Phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21 làm chủ đầu tư tại thời điểm tháng 11 năm 2008 là 1.014.130.416.641 đồng.

Ngày 29 tháng 11 năm 2025, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể theo thời điểm tháng 11 năm 2008.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, Sở Nông Nghiệp và Môi trường tiếp tục ban hành Văn bản số 16315/SNNMT-QLĐ gửi Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề thu hồi Phiếu chuyển thông tin số 113 và cho biết sẽ ban hành Phiếu chuyển thông tin mới gửi đến Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sau khi có kết quả từ Kiểm toán Nhà nước và việc xác định chi phí đầu tư vào khu đất 30,224 ha Phường An Khánh. Phiếu chuyển thông tin số 113 là một trong các cơ sở pháp lý để Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành các Thông báo nộp tiền và các quyết định cưỡng chế trước đây.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 6836/TTPHCM-QLĐ báo cáo UBND TPHCM sau khi nhận được đầy đủ Phiếu chuyển thông tin mới từ Sở Nông Nghiệp và Môi trường và kết quả Kiểm toán Nhà nước, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiến hành ban hành thông báo tiền sử dụng đất và xử lý các Thông báo nộp tiền cũng như các quyết định cưỡng chế liên quan đã ban hành trước đây.

Trên cơ sở các văn bản nêu trên, tại ngày lập Báo cáo tài chính, các nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Tập đoàn đã được ghi nhận theo các thông báo của cơ quan nhà nước. Một số nội dung liên quan đến việc xác định chi phí được khấu trừ và khoản thuế có thể được hoàn lại (nếu có) vẫn đang trong quá trình xem xét bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế TNDN tạm nộp 1% cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính Phủ. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")**

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản mức thuế suất thuế GTGT 10%.

Trong năm, Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP áp dụng từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 và theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Các loại thuế khác (gồm thuế nhà thầu, thuế môn bài, thuế khác): Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

VI.19 Phải trả người lao động

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền lương phải trả	32.354.730.614	6.253.785.998
Tiền thưởng phải trả	-	1.443.183.533
Cộng	32.354.730.614	7.696.969.531

Trong năm, tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động được Tập đoàn chi trả đúng theo quy định, quy chế lương thưởng của Tập đoàn và đúng thời hạn. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, số dư tiền lương được Tập đoàn thanh toán hết.

VI.20 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	17.961.987.163.537	13.876.921.539.167
Chi phí lãi vay	10.910.749.740.916	7.777.762.550.496
Chi phí xây dựng	4.735.317.291.614	4.244.216.774.226
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	1.568.369.889.774	1.055.602.832.984
Chi phí cam kết thuê	503.829.775.782	342.184.700.656
Chi phí lãi vay - bên liên quan (thuyết minh số IX.2b.2)	62.290.797.617	27.535.702.266
Các khoản trích trước khác	181.429.667.834	429.618.978.539
b. Dài hạn	606.309.343.080	1.636.869.030.987
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	-	401.414.583.011
Chi phí lãi vay	459.677.917.280	893.022.375.728
Chi phí cam kết thuê	146.631.425.800	342.432.072.248
Cộng	18.568.296.506.617	15.513.790.570.154

VI.21 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.592.042.654	265.182.735
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	40.000.000	-
Cộng	1.632.042.654	265.182.735
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	223.394.316.800	74.023.506.748
Cộng	223.394.316.800	74.023.506.748

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.22 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	15.684.482.461.710	21.051.435.219.243
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	7.876.055.419.918	11.053.412.177.859
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo	151.793.127.983	2.685.672.297.964
Nhận ký quỹ (2)	2.166.577.190.786	2.234.979.103.519
Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.755.783.324.858	1.831.017.354.585
Đặt cọc mua bất động sản	424.090.224.489	438.027.121.077
Quỹ bảo trì (3)	40.776.491.297	24.076.262.774
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.971.218.799	2.094.743.838
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.267.435.463.580	2.782.156.157.627
b. Dài hạn	42.367.729.156.137	42.056.028.074.923
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	40.923.304.288.457	40.395.553.399.170
Nhận ký quỹ (2)	952.839.623.625	952.683.000.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	411.488.514.469	645.783.774.856
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.096.729.586	62.007.900.897
Cộng	<u>58.052.211.617.847</u>	<u>63.107.463.294.166</u>
c. Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Ngắn hạn		
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	105.116.098.583	2.638.995.268.564
Bên thứ ba	15.579.366.363.127	18.412.439.950.679
Cộng	<u>15.684.482.461.710</u>	<u>21.051.435.219.243</u>
Dài hạn		
Bên thứ ba	42.367.729.156.137	42.056.028.074.923
Cộng	<u>42.367.729.156.137</u>	<u>42.056.028.074.923</u>

(1) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(2) Đây là khoản tiền nhận ký quỹ cho các hợp đồng cho thuê tài sản, khoản tiền cọc nhận từ khách hàng để mua ký quỹ trang trí nội thất căn hộ lô thương mại.

(3) Quỹ bảo trì thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuận mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị chung cư khi thành lập.

Số dư các khoản phải trả khác tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn đánh giá có khả năng thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	31.718.046.299.679	31.718.046.299.679	36.978.198.251.788	36.978.198.251.788
23.1 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	14.162.368.355.738	14.162.368.355.738	22.734.434.869.114	22.734.434.869.114
23.2 Vay ngân hàng	4.729.983.754.257	4.729.983.754.257	4.733.274.406.051	4.733.274.406.051
23.3 Vay bên thứ ba	12.787.958.035.469	12.787.958.035.469	9.510.751.525.737	9.510.751.525.737
23.4 Vay bên liên quan	62.065.442.012	62.065.442.012	58.540.271.569	58.540.271.569
Chi phí phát hành trái phiếu	(24.329.287.797)	(24.329.287.797)	(58.802.820.683)	(58.802.820.683)
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	35.672.724.217.510	35.672.724.217.510	24.587.656.403.178	24.587.656.403.178
23.1 Trái phiếu dài hạn	10.879.291.021.440	10.879.291.021.440	14.580.872.840.875	14.580.872.840.875
23.2 Vay ngân hàng	22.451.134.400.688	22.451.134.400.688	10.154.058.123.180	10.154.058.123.180
23.3 Vay bên thứ ba	2.411.180.000.000	2.411.180.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(68.881.204.618)	(68.881.204.618)	(148.574.560.877)	(148.574.560.877)
Cộng	67.390.770.517.189	67.390.770.517.189	61.565.854.654.966	61.565.854.654.966

Thuyết minh biến động các khoản vay trong năm

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu năm	36.978.198.251.788	24.587.656.403.178	61.565.854.654.966
Phát sinh tăng vay trong năm	7.743.133.384.216	16.386.782.955.879	24.129.916.340.095
Phát sinh giảm vay trong năm	(16.783.168.156.144)	(2.095.427.312.356)	(18.878.595.468.500)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	330.529.090.868	243.065.899.760	573.594.990.628
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/ dài hạn	3.449.353.728.951	(3.449.353.728.951)	
Số dư nợ vay cuối năm	31.718.046.299.679	35.672.724.217.510	67.390.770.517.189

Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh III.2 Giả định hoạt động liên tục

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.1 Trái phiếu*Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá*

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	31/12/2025	01/01/2025
Trái phiếu ngắn hạn	14.162.368.355.738	22.734.434.869.114
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	-	5.450.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	3.905.851.886.354	3.148.959.959.577
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	1.809.003.400.000	2.498.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	1.946.593.558.827	2.221.389.546.790
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (6)	1.962.348.524.391	1.977.213.724.391
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (9)	926.100.104.460	945.651.923.252
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	-	125.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (10)	112.804.181.706	115.320.415.104
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (11)	71.666.700.000	84.895.900.000
Trái phiếu dài hạn	10.879.291.021.440	14.580.872.840.875
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	-	2.440.655.501.595
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	1.299.000.000.000	3.940.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	1.300.000.000.000	-
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)(12)	8.055.291.021.440	8.200.217.339.280
Cộng	25.041.659.377.178	37.315.307.709.989

1. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi một (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào đầu năm 2023 và đã được gia hạn đến hết tháng 8 năm 2025. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu đã được tất toán.

2. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi kèm các chứng quyền phát hành vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Tập đoàn trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31/12/2025, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị dư nợ là 3.428 tỷ Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)**3. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2025 là 3.905,9 tỷ Đồng như sau:

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 732,6 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 638,3 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.435 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam -- Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.099,9 tỷ Đồng. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, trái phiếu này đã được mua lại một phần.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại.

* Hai (2) Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành lần lượt vào ngày 14 tháng 10 năm 2024 và ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại Ấp Bình Hải, Xã Bình Châu, Tp.HCM. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng lần lượt là ngày 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)**4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và đại lý phát hành gồm chín (9) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2025 là 3.108 tỷ Đồng như sau:

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600 tỷ Đồng. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của thành viên góp vốn. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại toàn bộ.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950 tỷ Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025 và đã tất toán.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần đầu vào năm 2025. Đã mua trước hạn 150 tỷ đồng. Dư nợ còn lại 460 tỷ đồng và đã đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.

- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335 tỷ Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.405 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào tháng 6 năm 2024.

- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107,7 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Trái phiếu này đã được gia hạn tới tháng 6 năm 2027. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1 tỷ Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trái phiếu đã được gia hạn hai bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 23 tỷ Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)**4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (tiếp theo)**

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 315 tỷ đồng, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2027. Lãi suất được cố định bằng 10,5%/năm và lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư của dự án này với bên thứ ba. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 315 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000 tỷ Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được đồng ý gia hạn tới tháng 9 năm 2027.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026. Tới ngày 31/12/2025, trái phiếu đã được tắt toán toàn bộ.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tắt toán

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tắt toán

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 500 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600 tỷ Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tắt toán.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 120 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 80 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cho vay theo Tiết kiệm dân cư – loại lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Hồ Tràm, Tp.HCM; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, Trái phiếu đã được tắt toán toàn bộ.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 864 tỷ Đồng.

*Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)**5. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 31/12/2025 là 2.171,6 tỷ Đồng như sau:

* Lô 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 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn lần đầu vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 816 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn lần đầu vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 271,9 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 463,4 tỷ Đồng.

* Lô 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 300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 264,9 tỷ Đồng.

* Lô 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 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. 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. Người sở hữu trái phiếu đã chấp nhận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn tới tháng 3 năm 2027. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 225 tỷ Đồng.

* Lô 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 220 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 94,6 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ Đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 35,8 tỷ Đồng.

6. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp đồng tiền gửi. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 1.962,3 tỷ Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)**7. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong**

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2025 toàn bộ trái phiếu này đã được mua lại.

8. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (03) năm kể từ ngày gia hạn trước đó, tổng cộng là năm (05) năm so với ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 1.300 tỷ Đồng.

9. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 926,1 tỷ Đồng.

10. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công là 137,6 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 112,8 tỷ đồng.

11. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản và quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31/12/2025 là 430,7 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Công ty đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 71,7 tỷ Đồng.

12. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch

* Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành và Madison Pacific Trust Limited là đại lý ủy thác hiện tại. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)**12. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch (tiếp theo)**

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915.9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 30 tháng 07 năm 2025 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 335.256.136 đô la Mỹ, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi, áp dụng tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 36.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 156.018 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 có 133 trái phiếu đã được chuyển đổi thành cổ phiếu của NVL với tổng giá trị mệnh giá là 29.865.416 đô la Mỹ. Do đó, dư nợ gốc trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 305.390.720 đô la Mỹ. Giá Chuyển đổi được điều chỉnh thành 34.000 đồng/ cổ phần kể từ ngày 5 tháng 1 năm 2026, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 165.195 cổ phiếu/ Trái Phiếu Chuyển Đổi.

23.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	31/12/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn ngân hàng	4.729.983.754.257	4.733.274.406.051
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	136.361.928.289	170.018.206.326
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	1.367.205.563.000	1.142.604.568.476
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1.920.388.372.371	1.860.251.101.431
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM (3)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	160.050.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	-	17.250.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	50.116.300.000	485.469.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	50.116.300.000	485.469.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	394.186.986.304	235.862.169.025
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	339.132.860.911	328.512.860.793
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	304.687.943.382	-
Vay dài hạn ngân hàng	22.451.134.400.688	10.154.058.123.180
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	7.910.513.764.321	4.559.879.261.488
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	6.507.786.946.570	2.409.579.240.812
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.339.840.000.000	1.499.890.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	13.775.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (5)	451.046.700.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	451.046.700.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	3.213.688.889.797	1.309.151.677.498
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	100.000.000	200.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	1.683.336.400.000	375.357.943.382
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (9)	880.000.000.000	-
Cộng	27.181.118.154.945	14.887.332.529.231

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)**1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 8.046,9 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 4.729,9 tỷ Đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại phường Cát Lái, thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 5.293,3 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300 tỷ đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10,6%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng Lãi suất bán vốn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Hội sở chính) áp dụng đối với Khối Khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay bằng đồng Việt Nam, kỳ hạn vay hai mươi bốn (24) tháng, kỳ điều chỉnh lãi suất ba (3) tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,6%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đặt cọc liên quan đến các thửa đất thuộc một dự án tại phường Long Trường và phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn đã tất toán khoản vay trên.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 800 tỷ đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 9 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó, lãi suất sẽ được điều chỉnh mỗi kỳ tính lãi, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,2%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của công ty con. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 286.6 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,7%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 255 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 385 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,2%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 385 tỷ Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)**1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.826,9 tỷ Đồng, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 1.182 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được ân hạn mười tám (18) tháng;

- Khoản vay thứ hai là 644,9 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án.

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 7.875 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 3.552,1 tỷ Đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600 tỷ Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Hồ Tràm, Tp. HCM và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 452,5 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.120 tỷ Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản nợ gốc vay được trả một (1) lần vào ngày đáo hạn, tiền lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 5 tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 4 tháng 3 năm 2026 là 8,95%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu (6) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng mười hai (12) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 2,95%/năm nhưng không thấp hơn 8,95%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản liên quan đến hai dự án thuộc Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 825,3 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Xã Hồ Tràm, Tp. Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 675 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi suất đầu tiên, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 374,4 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)**2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 765 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và tiền lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2026 và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 764,5 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 2.000 tỷ đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 19 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,2%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 55,2 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.500 tỷ đồng, có thời hạn tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 14 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,85%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 66,3 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%-2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 913,1 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.300 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa một trăm hai mươi (120) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (03) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2028. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng, lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 3.300 tỷ Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)**2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 450 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa mười lăm (15) năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa hai bốn (24) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 448,7 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam hạn mức 1.500 tỷ đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31/12/2025, khoản vay đã được tắt toán toàn bộ.

3. UBS AG, Singapore Branch

Khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23,5 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau: Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Bình Châu, Tp.HCM. Dư nợ còn lại của khoản vay tại 31/12/2025 là 72.805.413 đô la Mỹ tương đương 1.920,4 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM

Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23,5 tỷ Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sản lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 1.499,89 tỷ Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)**5. Vay ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1**

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41 triệu đô Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 làm đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:

* Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,75%/năm.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23 tỷ Đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 13,8 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh, một số tài sản thuộc dự án tại Lâm Đồng và cổ phần của một công ty ở thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/07/2025, Công ty đã đàm phán thành công về việc tái cấu trúc cho khoản vay này. Theo đó, lịch thanh toán mới của khoản vay là từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã hoàn tất các thủ tục gia hạn với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 3.608 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 1.545 tỷ Đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 485 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi lăm (45) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi một (21) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,9%-1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân 420 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.320 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2027. Thời gian ân hạn lãi là mười lăm (15) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 9,45%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân 205,8 đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 677,6 tỷ Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)**6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 601,2 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.401,5 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 1 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám tháng (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 8,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank cộng (+) biên độ 1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn, kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TP Bank cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 1.401,5 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 301,8 tỷ Đồng.

7. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ và 700 triệu đồng cho Công ty gồm 2 khoản vay sau:

* Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

* Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 200 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)**8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 1.988 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 375,36 tỷ Đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bao đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và báo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 144,69 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bao đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và báo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 365,7 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.750 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2029. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại từng thời kỳ căn cứ vào Thông báo lãi suất gửi Khách hàng. Khoản vay được bao đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại một phần dự án thuộc Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng; khoản phải thu khung đến từ một hợp đồng hợp tác kinh doanh của một công ty con và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 1.477,7 tỷ Đồng.

9. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay là 880 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 8 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 13%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bằng Lãi suất cơ sở do Ngân hàng quy định từng thời kỳ cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hai dự án tại Huyện Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng, cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông và phần vốn góp trong một công ty con.

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba

	31/12/2025	01/01/2025
1. Ngắn hạn	12.787.958.035.469	9.510.751.525.737
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.982.651.205.079	2.452.896.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	2.314.845.520.000	2.242.355.760.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1.450.735.000.000	1.405.305.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	975.949.000.000	945.387.000.000
Công ty Cổ phần Novareal (5)	1.272.110.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)	698.670.708.131	54.434.711.764
Khác (5)	3.092.996.602.259	2.410.373.053.973
2. Dài hạn	2.411.180.000.000	1.300.000.000
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (6)	2.410.000.000.000	-
Khác (5)	1.180.000.000	1.300.000.000
Cộng	15.199.138.035.469	9.512.051.525.737

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba (tiếp theo)**1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited**

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối năm là 113.077.727 đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Tỉnh Lâm Đồng. Công ty đã ký hợp đồng tái cơ cấu và gia hạn khoản vay, theo đó dư nợ gốc của khoản vay được xác định lại kể từ 01/11/2025 là 113.077.727 đô la Mỹ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang hoàn tất các điều kiện tiên quyết để khoản vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 87,76 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án. Tập đoàn đã ký thỏa thuận để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này trong 6 tháng đầu năm 2026. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi khoản vay với Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam.

3. Vay UBS AG Singapore Branch

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu khoản vay này.

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu khoản vay.

5. Vay tổ chức và cá nhân khác

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 3 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất từ 3,7%/năm đến 14,7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

6. Các khoản vay có quyền chuyển đổi

Các khoản vay không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), có tổng hạn mức tối đa là 2.500 tỷ Đồng với Các Bên Cho Vay, thời hạn vay là ba (3) năm kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Lãi suất vay là 14%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Các Bên Cho Vay có quyền thực hiện chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ khoản vay thành cổ phiếu NVL vào các kỳ chuyển đổi tại tháng thứ 18, tháng thứ 24 và tháng thứ 30 kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025. Giá Chuyển Đổi được tính bằng 115% nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách năm (5) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm khi phát sinh các sự kiện dẫn đến điều chỉnh giá cổ phiếu NVL theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với Các Bên Cho Vay. Công ty có quyền hoàn trả trước hạn một hoặc nhiều lần với tổng số tiền trả trước tối đa 50% tổng dư nợ sau mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân 2.410 tỷ Đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã hoàn tất giải ngân toàn bộ 2.500 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23.4 Vay bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 12 tháng, chịu lãi suất 12,2%/năm và không có tài sản đảm bảo.

VI.24 Dự phòng phải trả

Số dư dự phòng phải trả thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

Chi tiết phát sinh như sau:

	Ngắn hạn	Dài hạn	Cộng
Số đầu năm	11.588.500.244	278.347.344.454	289.935.844.698
Tăng do trích lập	21.895.020.000	55.025.636.002	76.920.656.002
Phân loại ngắn hạn dài hạn	11.318.495.358	(11.318.495.358)	-
Số đã sử dụng	(369.641.630)	(2.458.246.367)	(2.827.887.997)
Số hoàn nhập	(424.141.274)	15.075.411.735	14.651.270.461
Giảm do bán công ty con	-	(33.931.629.290)	(33.931.629.290)
Số cuối năm	44.008.232.698	300.740.021.176	344.748.253.874

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại

Chỉ tiêu	Ghi nhận trên Cân đối kế toán hợp nhất		Ghi nhận trên KQKD hợp nhất	
	31/12/2025	01/01/2025	Năm 2025	Năm 2024
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	146.178.407.645	141.684.358.122	(6.809.854.267)	42.186.111.134
Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư	74.161.799.085	74.297.345.920	135.546.835	11.535.805.330
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ các giao dịch khác	6.637.344.808	24.157.859.569	17.520.514.761	19.102.801.746
Lỗi tính thuế chưa sử dụng	65.379.263.752	43.229.152.633	(22.150.111.119)	11.547.504.058
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	-	(2.315.804.744)	-
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	15.847.123.734.731	14.631.680.390.354	1.215.426.727.637	934.971.727.556
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	9.571.628.379.765	9.675.221.573.232	(103.593.193.467)	(172.121.330.601)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa	5.845.325.605.561	4.857.319.361.778	988.006.243.783	1.064.352.071.569
Chênh lệch tạm thời các giao dịch khác	430.169.749.405	99.139.455.344	331.030.294.061	31.752.929.977
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	-	(16.616.740)	10.988.056.611
3. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất ("KQKD") (1+2)			1.208.616.873.370	977.157.838.690

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại		Thuế TNDN hoãn lại phải trả	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	141.684.358.122	183.870.469.256	14.631.680.390.354	13.707.696.719.409
Ghi nhận kết quả kinh doanh	6.809.854.267	(42.186.111.134)	1.215.426.727.637	934.971.727.556
Thoái vốn công ty con	(2.315.804.744)	-	16.616.740	(10.988.056.611)
Số cuối năm	146.178.407.645	141.684.358.122	15.847.123.734.731	14.631.680.390.354

VI.26 Vốn chủ sở hữu**26.1 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp 31/12/2025	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7,68%	1.713.992.240.000	1.686.609.870.000
Công ty Cổ phần NovaGroup	22,04%	4.918.637.140.000	3.438.407.580.000
Cổ đông khác	70,28%	15.687.556.110.000	14.376.027.930.000
Cộng	100,00%	22.320.185.490.000	19.501.045.380.000

Tại ngày 31/12/2025, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Tập đoàn (theo thuyết minh vay).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**26.2. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	7.255.995.167.506	45.302.850.042.403
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(6.454.779.904.770)	2.060.137.701.067	(4.394.642.203.703)
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(37.153.487)	(37.153.487)
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(413.083.000)	(413.083.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(158.604.422)	(158.604.422)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	6.241.691.076.578	141.734.284.245	6.383.425.360.823
Số dư cuối năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.281.118.742.079	9.457.258.311.909	47.291.024.358.614
Số dư đầu năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.281.118.742.079	9.457.258.311.909	47.291.024.358.614
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.743.741.158.759	117.666.349.452	1.861.407.508.211
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP (1)	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-	-
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP (1)	487.526.130.000	-	-	-	487.526.130.000
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (2)	1.636.583.910.000	940.490.274.833	-	-	2.577.074.184.833
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3)	207.503.940.000	539.510.371.680	-	-	747.014.311.680
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(688.907.500)	-	-	(688.907.500)
Chia cổ tức	-	-	-	(10.851.613)	(10.851.613)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	1.950.728.288.494	3.978.915.353.144	5.929.643.641.638
Số dư cuối năm này	22.320.185.490.000	6.043.387.533.639	16.975.588.189.332	13.553.829.162.892	58.892.990.375.863

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**26.2. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****Thuyết minh tăng vốn trong năm như sau**

(1) Trong năm 2025, Công ty triển khai hai chương trình phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Chương trình thứ nhất “Chương trình thưởng ESOP”: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/4/2025 và các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 38/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/7/2025 và số 43/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/7/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành, với tổng giá trị theo mệnh giá là 487.526.130.000 đồng.

Chương trình thứ 2 “Chương trình chào bán ESOP”: Cùng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/4/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/7/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành, với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 62/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/10/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện cả hai chương trình ESOP nêu trên, theo đó Công ty đã phát hành tổng cộng 97.505.226 cổ phiếu cho người lao động.

(2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2025 và các Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 9 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 168.014.696 cổ phiếu, tương đương 8,616% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Giá phát hành dự kiến là 15.746,667 đồng/cổ phiếu và tổng giá trị các khoản nợ phải trả sẽ được hoán đổi là 2.645.671.499.267 đồng.

Theo Nghị quyết số 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu, giá phát hành là 15.746,667 đồng/cổ phiếu. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán tăng vốn điều lệ và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 1.636.583.910.000 đồng và 940.490.274.833 đồng, tương ứng tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi là 2.577.074.200.878 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này.

(3) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 29.928.458 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 20.750.394 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 36.000 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này.

Sau khi hoàn thành các đợt tăng vốn trên, vốn điều lệ công ty thay đổi từ 19.501.045.380.000 đồng lên 22.320.185.490.000 đồng theo quy định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	2.819.140.110.000	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

26.4 Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

	Năm 2025	Năm 2024
	<i>Chưa công bố</i>	<i>Chưa công bố</i>

26.5 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.232.018.549	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.232.018.549	1.950.104.538
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.232.018.549	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.232.018.549	1.950.104.538
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.232.018.549	1.950.104.538
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

VI.27 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**a. Tài sản thuê**

Tập đoàn đã ký các hợp đồng thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Dưới 1 năm	53.508.263.344	26.458.777.800
Từ 1 đến 5 năm	7.871.820.000	4.913.116.950
Cộng	61.380.083.344	31.371.894.750

b. Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
USD	5.405,61	5.419

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**VII.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.365.648.743.770	8.362.486.114.515
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.862.044.346	556.660.533.078
Doanh thu cho thuê tài sản	100.845.023.037	160.472.954.623
Cộng	6.966.355.811.153	9.079.619.602.216

VII.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025	Năm 2024
Chiết khấu thương mại	607.525.088	6.244.128.255
Cộng	607.525.088	6.244.128.255

VII.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.365.041.218.682	8.356.241.986.260
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.862.044.346	556.660.533.078
Doanh thu cho thuê tài sản	100.845.023.037	160.472.954.623
Cộng	6.965.748.286.065	9.073.375.473.961

VII.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.931.864.284.106	8.440.179.233.610
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	495.550.640.869	442.616.138.988
Giá vốn cho thuê tài sản	113.112.356.860	107.006.045.553
Cộng	2.540.527.281.835	8.989.801.418.151

VII.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.097.352.860.810	3.713.838.301.922
Lãi tiền cho vay	1.045.370.401.388	1.478.127.507.700
Lãi từ thoái vốn các công ty con	947.985.871.597	-
Lãi từ mua bán chứng khoán kinh doanh	-	274.997.250.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.865.392.187	44.484.708.250
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	26.184.986.665	13.899.940
Doanh thu hoạt động tài chính khác	26.354.812.954	429.422.270.720
Cộng	3.188.114.325.601	5.940.883.938.532

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.6 Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	2.790.615.874.522	2.646.928.561.774
Lỗ từ thoái vốn công ty con	111.226.621	797.448.991.025
Chi phí lãi vay	148.464.773.101	291.396.806.443
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	21.995.662.826	62.078.165.113
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	668.785.366.506	844.699.235.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	1.767.463.228
Chi phí liên quan đến khoản vay	1.799.419.276	24.694.615.753
Chi phí tài chính khác	40.907.351.400	41.854.398.627
Cộng	3.672.679.674.252	4.710.868.236.963

VII.7 Chi phí bán hàng

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên	70.932.590.369	65.507.160.246
Chi phí chương trình bán hàng	10.809.000.054	49.250.866.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	864.896.220	1.644.390.664
Chi phí vật liệu, bao bì	402.846.449	105.031.831
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	61.000.000	1.118.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	511.740.004.509	374.924.730.748
Các chi phí khác	16.492.260.709	42.538.425.867
Cộng	611.302.598.310	533.971.724.119

VII.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Phân bổ lợi thế thương mại	704.599.475.957	847.540.135.684
Chi phí nhân viên	258.519.098.585	205.845.106.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.302.873.557	219.406.389.555
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.914.923.711	64.991.351.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.772.534.406	20.804.321.598
Chi phí vật liệu quản lý	950.607.590	277.443.537
Chi phí đồ dùng văn phòng	440.849.615	275.726.758
Thuế, phí và lệ phí	4.530.800.564	1.271.589.881
Các chi phí khác	66.589.804.481	89.525.668.166
Cộng	1.289.620.968.466	1.449.937.734.036

VII.9 Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	894.944.525.839	335.058.848.843
Lãi thanh lý tài sản cố định	554.545.454	4.595.576.667
Hoàn nhập chi phí phạt chậm nộp thuế	1.271.325.739.485	-
Thu nhập khác	7.439.128.698	66.274.929.395
Cộng	2.174.263.939.476	405.929.354.905

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.10 Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế bị phạt chậm nộp	60.427.292.396	1.613.022.274.398
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.143.710.204.272	580.403.313.143
Phạt do vi phạm hành chính	-	16.095.000.000
Chi phí khác	4.856.933.246	75.598.100.700
Cộng	1.208.994.429.914	2.285.118.688.241

VII.11 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí phát triển bất động sản để bán	8.797.430.680.300	17.524.069.063.290
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.043.689.539.722	1.179.633.500.868
Chi phí nhân công	580.082.249.579	506.813.543.479
Chi phí dịch vụ mua ngoài	546.481.601.841	440.943.378.949
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	261.645.785.215
Chi phí khác bằng tiền	89.523.346.708	133.995.004.788
Cộng	11.057.207.418.150	20.047.100.276.589

VII.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.027.165.577.662	(2.555.664.274.349)
2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)	605.433.115.532	(511.132.854.870)
4. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) số thuế TNDN:	560.324.953.919	2.350.110.784.224
<i>Lợi thế thương mại phân bổ</i>	<i>140.919.895.191</i>	<i>169.508.027.137</i>
<i>Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định</i>	<i>900.563.523.401</i>	<i>456.403.635.069</i>
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	<i>(243.342.562.003)</i>	<i>353.735.908.766</i>
<i>Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn</i>	<i>231.350.085.871</i>	<i>885.700.922.205</i>
<i>Sử dụng lỗ tính thuế</i>	<i>(934.481.821.442)</i>	<i>(831.495.667.995)</i>
<i>Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại</i>	<i>700.033.490.196</i>	<i>1.319.740.354.845</i>
<i>Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết</i>	<i>(4.432.795.859)</i>	<i>1.231.048.047</i>
<i>Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(95.277.000)</i>	<i>(79.362.565)</i>
<i>Ảnh hưởng của sát nhập</i>	<i>(7.582.043)</i>	-
<i>Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước</i>	<i>(230.182.002.393)</i>	<i>(4.634.081.285)</i>
5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)	1.165.758.069.451	1.838.977.929.354
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành</i>	<i>(42.858.803.919)</i>	<i>861.820.090.664</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.25)</i>	<i>1.208.616.873.370</i>	<i>977.157.838.690</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.743.741.158.759	(6.454.779.904.770)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.743.741.158.759	(6.454.779.904.770)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.010.582.159	1.998.857.151
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	867	(3.229)

VII.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.743.741.158.759	(6.454.779.904.770)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	1.743.741.158.759	(6.454.779.904.770)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.010.582.159	1.998.857.151
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	2.010.582.159	1.998.857.151
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	867	(3.229)

Các công cụ có khả năng pha loãng trong năm được xác định là có tính chất chống pha loãng. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Chỉ tiêu	Năm 2024 (Đã báo cáo)	Năm 2024 (trình bày lại)
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.310)	(3.229)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(3.310)	(3.229)

Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành, Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu thưởng cho nhân viên từ nguồn thặng dư vốn cổ phần sau ngày kết thúc niên độ.

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2025	Năm 2024
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi	745.440.783.360	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	24.736.206.483	123.938.485.848
Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc vay	43.203.110.897	518.131.149.917
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	52.081.006.277	64.415.688.822
Lãi vay nhập gốc	849.972.191.029	557.488.588.800
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi các khoản nợ phải trả	2.577.074.184.833	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**IX.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****1.1. 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 nhưng chưa được hạch toán vào Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công trình xây dựng dự án	35.093.087.673.011	31.843.042.983.316
Chi mua TSCĐ	10.893.516.049	25.952.736.049

1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác**Cam kết hỗ trợ tài chính cho một số Công ty con**

Nhằm hỗ trợ cơ sở trình bày Báo cáo tài chính riêng theo giả định hoạt động liên tục của một số Công ty con, Tập đoàn dự kiến trong trường hợp cần thiết sẽ tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho các Công ty con này hoạt động tiếp tục trong tương lai.

Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ đồng theo Nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG.

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn góp trong các dự án bất động sản

Công ty cam kết nhận cọc chuyển nhượng dự án liên quan một phần dự án tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai.

Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản tiềm năng, cam kết phân chia lợi nhuận

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và các đối tác: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova; Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát... để khai thác các dự án bất động sản thuộc Tập đoàn, Công ty sẽ chia lợi nhuận từ các dự án cho các đối tác này theo tỷ lệ đầu tư khi quyết toán dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan*Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.29.*

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan trình bày như sau:

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)
2. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng
3. Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land - công ty thuộc sở hữu của cổ đông
7. Cá nhân liên quan cổ đông lớn

*Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn được biết. Tập đoàn cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.***2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Tập đoàn cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Tập đoàn cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

2a.1.Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025	Năm 2024
1. Hội đồng quản trị				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025)	Thù lao	79.545.455	-
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT (từ ngày 07/08/2025)	Thù lao	45.217.391	-
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025 đến ngày 07/08/2025)	Thù lao	34.328.064	-
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	202.272.727	600.000.000
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	202.272.727	200.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**2a.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn**

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025	Năm 2024
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc (đến ngày 01/11/2024)	Tiền lương	-	4.266.799.172
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc (từ ngày 01/11/2024)	Tiền lương	4.800.000.000	678.260.870
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc Kiêm GD tài chính (đến ngày 01/11/2024)	Tiền lương	-	2.578.616.977
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/11/2024)	Tiền lương	2.880.000.000	302.608.696
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/11/2024)	Tiền lương	2.688.000.000	282.434.783
Vô Quốc Đức	Giám đốc tài chính (từ ngày 21/08/2025)	Tiền lương	817.391.304	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng (từ ngày 05/04/2024)	Tiền lương	753.768.000	535.414.571
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng (đến ngày 05/04/2024)	Tiền lương	-	296.208.000

2b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	
		Năm 2025	Năm 2024
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Lãi cho vay	515.568.712	2.273.471.670
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Chi phí lãi vay	34.824.552.335	7.051.379.197
3. Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	Chi phí lãi vay	-	55.952.875
4. Công ty Cổ phần NovaGroup	Nhận hỗ trợ tài chính	43.195.030.897	487.835.660.685
5. Công ty Cổ phần Diamond Properties	Nhận hỗ trợ tài chính	-	192.296.828.788
6. Chủ tịch HĐQT và người liên quan	Hoạt động khác	435.671.167.586	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**2b.2. Công nợ với các bên liên quan**

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các mục thuyết minh phải thu, phải trả.

Bên liên quan	Số dư tại ngày	
	31/12/2025	01/01/2025
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	20.825.145.237	24.008.195.237
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	3.585.825.237	3.585.825.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	17.239.320.000	20.422.370.000
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	17.572.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	17.572.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	155.654.224.122	162.937.374.192
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	37.450.000.000	41.727.287.998
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	27.804.224.122	30.810.086.194
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	90.400.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	-	76.000.000.000
Người liên quan chủ tịch HĐQT	-	76.000.000.000
5. Phải trả người bán ngắn hạn	1.485.887.095	2.364.186.295
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	878.299.200
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	62.290.797.617	27.535.702.266
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	62.290.797.617	27.466.245.282
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	69.456.984
7. Phải trả ngắn hạn khác	105.116.098.583	2.638.995.268.564
Công ty Cổ phần NovaGroup	105.116.098.583	2.527.222.986.403
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	111.772.282.161
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	62.065.442.012	58.540.271.569
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	62.065.442.012	57.640.271.569
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	900.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Đồng thời, hoạt động của Tập đoàn chủ yếu tại Việt Nam. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh, báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

3.1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2025**

Bộ phận	Năm 2025		
	Doanh thu thuần VND	Giá vốn VND	Lãi gộp VND
Chuyển nhượng bất động sản	6.365.041.218.682	1.931.864.284.106	4.433.176.934.576
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.862.044.346	495.550.640.869	4.311.403.477
Cho thuê tài sản	100.845.023.037	113.112.356.860	(12.267.333.823)
Cộng	6.965.748.286.065	2.540.527.281.835	4.425.221.004.230

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2024

Bộ phận	Năm 2024		
	Doanh thu thuần VND	Giá vốn VND	Lãi gộp VND
Chuyển nhượng bất động sản	8.356.241.986.260	8.440.179.233.610	(83.937.247.350)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	442.616.138.988	114.044.394.090
Cho thuê tài sản	160.472.954.623	107.006.045.553	53.466.909.070
Cộng	9.073.375.473.961	8.989.801.418.151	83.574.055.810

3.2. Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cần phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Danh Thúy Ngọc

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Trần Thị Thanh Vân