

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

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

Số: ...9A/2026-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 03 tháng 03 năm 2026

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần
nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất
kiểm toán năm 2025

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

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

Căn cứ Khoản 1 và 4, Điều 14, Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn" hoặc "Novaland") xin được giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của báo cáo tài chính ("BCTC") hợp nhất kiểm toán năm 2025 như sau:

I. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025 so với cùng kỳ năm trước và giải trình lợi nhuận sau thuế trong báo cáo chuyển từ lỗ ở kỳ báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.861.407.508.211	(4.394.642.203.703)	6.256.049.711.914

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất kiểm toán năm 2025 tăng 6.256.049.711.914 đồng so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu là do:

- Lợi nhuận từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận từ hoạt động khác trong năm tăng 7.939 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Tập đoàn đã hoàn nhập các khoản trích lập nghĩa vụ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp vào giá vốn hàng bán và hoàn nhập chi phí phạt chậm nộp thuế vào thu nhập khác:

Năm 2024 Tập đoàn đã trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất vào giá vốn hàng bán và chi phí khác, liên quan đến dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng, TP.HCM (Dự án Lakeview City) như đã được trình bày tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước. Đây là khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được tính theo phương án giá đất tại thời điểm tháng 04/2017. Novaland không đồng ý với việc xác định thời điểm tính tiền sử dụng đất là tháng 04/2017 do đây là dự án Novaland được hoán đổi với dự án 30,224ha tại Phường An Khánh, TP.HCM - dự án mà Novaland đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng vào năm 2008 và hoán đổi dự án này cho Nhà nước.

Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2025 của Quốc hội và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/04/2025 của Chính phủ có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/04/2025 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.

(Handwritten mark)

Ngày 13/11/2025, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã có Tờ trình số 11941/TTr-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 về phương án giá đất cụ thể để UBND TPHCM 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 Kỷ 21 làm chủ đầu tư tại thời điểm tháng 11/2008 là 1.014.130.416.641 đồng.

Trên cơ sở đề xuất tại Tờ trình số 11941, ngày 29 tháng 11 năm 2025, UBND TPHCM ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể và xác định tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Dự án Lakeview City với thời điểm tính giá đất là tại thời điểm tháng 11/2008.

- Lợi nhuận từ hoạt động tài chính trong năm giảm 1.715 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025

Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 của BCTC hợp nhất. Theo đó, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025 của Tập đoàn được lập trên cơ sở Tập đoàn có thể thực hiện một số các giả định tại Thuyết minh III.2 ("Giả định hoạt động liên tục"). Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng trong các BCTC kiểm toán được phát hành từ năm 2022 cho đến thời điểm hiện tại. Trên thực tế, trong suốt giai đoạn này Novaland vẫn hoạt động liên tục và tiếp tục quá trình tái cấu trúc toàn diện.

Tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025, nhiều kết quả đạt được trong các Giả định hoạt động liên tục đã được đơn vị kiểm toán độc lập ghi nhận:

- Đàm phán với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và lãi khi đến hạn:** Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 12.761 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn tiếp tục đồng hành, sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục.
- Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Trong kế hoạch thanh lý tài sản với tổng số tiền là 18.541 tỷ đồng, chủ yếu từ:
 - 01 tài sản đã được Tập đoàn bán thành công và thu về 2.441 tỷ đồng;
 - Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 04 tài sản với tổng giá trị 3.931 tỷ đồng;
 - 05 tài sản đang hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với tổng giá trị 10.343 tỷ đồng;
 - Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 04 tài sản với tổng giá trị 1.468 tỷ đồng.
- Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai:** sau khi được tháo gỡ những khó khăn chính về pháp lý cho các dự án trọng điểm, Tập đoàn đang nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục còn lại, tích cực chuẩn bị nguồn vốn triển khai xây dựng dự án, và kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý, hạ tầng cần thiết trong năm 2026 cho mục tiêu bán hàng trong vòng 12 tháng tiếp theo.
- Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Tập đoàn đã được phê duyệt tín dụng là 19.690 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng và từ thời điểm cấp tín dụng đến nay đã giải ngân số tiền là 6.002 tỷ đồng. Giá trị hạn mức còn lại sẽ tiếp tục được giải ngân để triển khai dự án trong 12 tháng tiếp theo.
- Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Tập đoàn đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo.



gh

(vi) **Các giả định khác.**

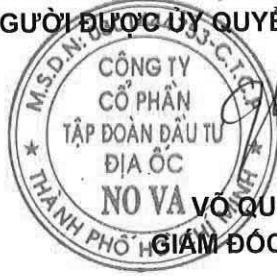
Novaland kỳ vọng trên cơ sở các kết quả đã đạt được, cùng với các giải pháp đồng bộ từ Chính phủ và Bộ Ban Ngành các cấp trong việc giải quyết khó khăn chung của thị trường bất động sản và thúc đẩy phát triển kinh tế, Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và có khả năng đáp ứng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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**VÕ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**



18