

Số: 97/2026-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 26 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 riêng 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 ("Công ty" hoặc "Novaland") xin được giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của báo cáo tài chính ("BCTC") riêng kiểm toán năm 2025 như sau:

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

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(802.583.305.445)	168.720.685.764	(971.303.991.209)

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng đã kiểm toán năm 2025 giảm 971.303.991.209 đồng so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu là do lợi nhuận hoạt động tài chính giảm so với năm trước.

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

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

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

- (i) **Đàm phán với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và lãi khi đến hạn:** Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 7.058 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn tiếp tục đồng hành, sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục.
- (ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Công ty đã lên kế hoạch bán một số tài sản với giá trị dự kiến là 9.238 tỷ đồng để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Hiện có một tài sản đã được bán thành công và thu về 2.441 tỷ đồng.



- (iii) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Công ty và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn trong 12 tháng tiếp theo.
- (iv) **Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý:** Công ty đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để giải quyết các trở ngại pháp lý của các dự án này, và kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý, hạ tầng nhất định trong năm 2026 cho mục tiêu bán hàng trong vòng 12 tháng tiếp theo.
- (v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khác khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Công ty đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo.

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN



VÕ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

