

**NOVA**  
**LAND**  
CHO CUỘC SỐNG BÌNH SÁNG



NỖ LỰC PHỤC HỒI  
**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025 | TẬP ĐOÀN NOVALAND

# CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT HIỆN HỮU TẠI BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

<b>AI</b>	Trí tuệ nhân tạo
<b>AOP</b>	Kế hoạch vận hành hằng năm
<b>BAM</b>	Quản lý Quan hệ Khách hàng
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính
<b>BCTN</b>	Báo cáo thường niên
<b>BDS</b>	Bất động sản
<b>BOM</b>	Ban Tổng Giám đốc
<b>BT</b>	Hình thức Xây dựng - Chuyển giao
<b>CAGR</b>	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
<b>CBLQ</b>	Các Bên liên quan
<b>CBTT</b>	Công bố thông tin
<b>CHXHHCN</b>	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa
<b>CNTT</b>	Công nghệ thông tin
<b>CPI</b>	Chỉ số giá tiêu dùng
<b>CSR</b>	Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp
<b>CT</b>	Công ty
<b>CTCP</b>	Công ty Cổ phần
<b>CTNY/ DNNY</b>	Công ty niêm yết/ Doanh nghiệp niêm yết
<b>ĐH</b>	Đại học
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng Cổ đông
<b>ĐVT</b>	Đơn vị tính
<b>EBIT</b>	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế
<b>EBITDA</b>	Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao
<b>EPS</b>	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần
<b>ESG</b>	Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty
<b>ESOP</b>	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
<b>FDI</b>	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
<b>GCN QSDD</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
<b>GDP</b>	Tổng sản phẩm nội địa
<b>GD</b>	Giai đoạn
<b>GMD</b>	Ban Điều hành Cụm Dự án
<b>GRI</b>	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu
<b>HĐQT</b>	Hội đồng Quản trị
<b>HNX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
<b>HOSE/ HSX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
<b>HR</b>	Nhân sự
<b>IIRC</b>	Hội đồng Quốc tế về báo cáo tích hợp
<b>IR</b>	Quan hệ Nhà đầu tư

<b>KQKD</b>	Kết quả kinh doanh
<b>KPI</b>	Chỉ số đánh giá hiệu quả công việc
<b>KSNB</b>	Kiểm soát nội bộ
<b>KTNB</b>	Kiểm toán nội bộ
<b>KTT</b>	Kế toán trưởng
<b>LNST</b>	Lợi nhuận sau thuế
<b>MICE</b>	Các cuộc họp, ưu đãi, hội nghị và triển lãm
<b>M&amp;A</b>	Hoạt động Sáp nhập và Mua lại
<b>NCC/ NT</b>	Nhà cung cấp/ Nhà thầu
<b>NDT</b>	Nhà đầu tư
<b>Novaland/ NVL</b>	Tập đoàn Novaland/ Tập đoàn/ Công ty
<b>OECD</b>	Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế
<b>PTBV</b>	Phát triển bền vững
<b>QLRR/ QTRR</b>	Quản lý rủi ro/ Quản trị rủi ro
<b>QTCL</b>	Quản trị chiến lược
<b>QTCT/ QTDN</b>	Quản trị Công ty/ Quản trị Doanh nghiệp
<b>ROA</b>	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
<b>ROE</b>	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
<b>SDGs</b>	Mục tiêu Phát triển bền vững
<b>SGDCK</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán
<b>SGX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore
<b>SSC</b>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
<b>TGD/ CEO</b>	Tổng Giám đốc
<b>TMCP</b>	Thương mại Cổ phần
<b>TNCN</b>	Thu nhập cá nhân
<b>TNDN</b>	Thu nhập doanh nghiệp
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>TP./ P./ X.</b>	Thành phố/ Phường/ Xã
<b>TP.HCM</b>	Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TTS</b>	Tổng tài sản
<b>UBCK</b>	Ủy ban Chứng khoán
<b>UBKT</b>	Ủy ban Kiểm toán
<b>UBND</b>	Ủy ban Nhân dân
<b>USD</b>	Đô la Mỹ
<b>VAS</b>	Chuẩn mực kế toán Việt Nam
<b>VAT</b>	Thuế giá trị gia tăng
<b>VCSH</b>	Vốn chủ sở hữu
<b>VĐL</b>	Vốn điều lệ
<b>VND</b>	Việt Nam đồng

# NỘI DUNG

Thông điệp Báo cáo thường niên 2025	3
Tính chính xác và trung thực của Báo cáo thường niên 2025	4
Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị	5
Thông điệp Tổng Giám đốc	7

## 01 Tổng quan

Giới thiệu Tập đoàn Novaland	11
Quá trình hình thành và phát triển	13
Những sự kiện tiêu biểu 2025	15
Tổng quan tài chính 05 năm	19
Danh mục dự án	23

## 02 Chiến lược phát triển

Tổng quan kinh tế Việt Nam 2025 và dự báo 2026	35
Tổng quan thị trường bất động sản 2025 và dự báo 2026	39
Chiến lược phát triển	41

## 03 Quản trị Doanh nghiệp

Tổng quan về Quản trị Doanh nghiệp Tập đoàn	45
Sơ đồ về Quản trị Công ty	47
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	49
Giới thiệu Ban Điều hành và Ban Tổng Giám đốc	53
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	57
Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị trong Ủy ban Kiểm toán	79
Hoạt động của Ủy ban Chiến lược - ESG	85
Hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng	87
Quản trị rủi ro	93
Tuân thủ pháp luật	97
Quan hệ Nhà đầu tư	98
Đánh giá chung việc thực hiện các quy định về Quản trị Công ty năm 2025	101

## 04 Phát triển bền vững

Tiếp cận Khung quản trị chiến lược phát triển bền vững	105
Quản lý tác động môi trường	107
Đầu tư và phát triển con người	108
• <i>Quản lý nhân sự</i>	108
• <i>Giáo dục và đào tạo</i>	111
Tạo lập và chia sẻ giá trị	113

## 05 Hoạt động kinh doanh

Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc	117
Các dự án đang phát triển	123
Hoạt động phát triển quỹ đất	135
Thông tin cổ phiếu	137
Báo cáo hoạt động Công ty con - Công ty liên kết	143

## 06 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2025 (VAS)	149
Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2025 (VAS) tóm tắt	259
Thông tin liên hệ	265
Hệ thống giới thiệu sản phẩm Novaland	266

# THÔNGIỆP BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

## KIỀNDỊNH PHỤC HỒI - VỮNG VÀNG CHO CHUKỲ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Năm 2025 là một năm bản lề trong hành trình phục hồi của Novaland. Sau giai đoạn nhiều thử thách chưa từng có của thị trường bất động sản, Tập đoàn bước vào năm 2025 với tinh thần nhìn thẳng vào thực tế, hành động quyết liệt, và kiên định theo đuổi mục tiêu tái lập nền tảng phát triển lành mạnh, minh bạch và bền vững.

Những chuyển động tích cực đã dần hiện hữu rõ hơn trong năm qua. Tại nhiều dự án trọng điểm, các vướng mắc pháp lý từng bước được tháo gỡ, công tác thi công được tái thúc đẩy, hoạt động bàn giao sản phẩm được nối lại, và quyền lợi chính đáng của khách hàng tiếp tục được ưu tiên thực hiện. Diện mạo đô thị, nhịp sống cư dân, sức sống tại công trường và sự trở lại của du khách tại các khu đô thị du lịch là những tín hiệu cho thấy Novaland đang từng bước đi qua giai đoạn khó khăn nhất bằng nỗ lực thực chất, không phải bằng kỳ vọng đơn thuần.

Trong năm 2025, Novaland tiếp tục tập trung vào ba ưu tiên lớn.

Thứ nhất, phục hồi bằng trách nhiệm tài chính và kỷ luật thực thi. Tập đoàn kiên trì triển khai các giải pháp tái cấu trúc phù hợp, chủ động làm việc với Cổ đông, Nhà đầu tư, Trú chủ, Tổ chức tín dụng và các Bên liên quan, với mục tiêu bảo toàn nền tảng hoạt động, từng bước khơi thông dòng tiền và củng cố năng lực thực hiện cam kết. Chúng tôi hiểu rằng, trong giai đoạn thử thách, niềm tin chỉ được xây dựng bằng hành động thực tiễn, nhất quán, minh bạch và có trách nhiệm.

Thứ hai, phục hồi bằng pháp lý, tiến độ và sản phẩm thực. Đối với doanh nghiệp bất động sản, pháp lý là điểm khởi đầu của niềm tin, còn bàn giao là thước đo của uy tín. Novaland xác định rõ: mọi nỗ lực tái khởi động đều phải hướng đến kết quả cuối cùng là sản phẩm hoàn thiện hơn, tiến độ rõ ràng hơn, và quyền lợi khách hàng được bảo đảm tốt hơn. Việc nhiều dự án tại TP.HCM và Đồng Nai đã giải quyết xong về pháp lý, cùng tiến trình cấp hàng chục ngàn sổ hồng tại TP.HCM, không chỉ mang ý nghĩa đối với Novaland mà còn phản ánh tinh thần đồng hành của Chính phủ, các Bộ ngành và chính quyền địa phương trong việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và thị trường.

Thứ ba, phục hồi bằng quản trị và văn hóa tổ chức. Năm 2025, Novaland tiếp tục kiện toàn hệ thống quản trị theo hướng tinh gọn, minh bạch, đề cao hiệu quả và tăng cường kiểm soát thực thi. Chúng tôi đẩy mạnh chuẩn hóa vận hành, ứng dụng công nghệ, và xây dựng đội ngũ với tinh thần chuyên nghiệp, hiệu quả, chính trực. Với Novaland, phục hồi không chỉ là câu chuyện tài chính hay pháp lý; đó còn là quá trình tái tạo nội lực, củng cố văn hóa doanh nghiệp, và chuẩn bị nền tảng cho một chu kỳ phát triển bền vững hơn trong tương lai.

Chúng tôi ý thức sâu sắc rằng Novaland không chỉ phát triển các dự án bất động sản. Điều Tập đoàn đang theo đuổi là góp phần kiến tạo những không gian sống tốt hơn, những đô thị đồng bộ hơn, những điểm đến giàu sức sống hơn cho người dân, cho địa phương và cho nền kinh tế. Mỗi dự án được tái khởi động, mỗi công trình được hoàn thiện, mỗi giấy chứng nhận được bàn giao, không chỉ là một cột mốc kinh doanh, mà còn là một bước tiến trong việc khôi phục niềm tin thị trường, tạo việc làm, thúc đẩy dịch vụ, du lịch và đóng góp trở lại cho ngân sách, cho cộng đồng và cho tăng trưởng chung của đất nước.

Bước sang giai đoạn tiếp theo, Novaland sẽ tiếp tục giữ vững nguyên tắc hài hòa lợi ích giữa Doanh nghiệp - Khách hàng - Nhà đầu tư - Đối tác - Cộng đồng - Quốc gia. Chúng tôi lựa chọn con đường phục hồi có kỷ luật, tăng trưởng có chọn lọc, và phát triển trên nền tảng tuân thủ pháp luật, minh bạch quản trị và trách nhiệm dài hạn. Đây là con đường không dễ, nhưng là con đường đúng để Novaland không chỉ vượt qua khó khăn trước mắt mà còn tái định vị mình mạnh mẽ hơn, bền vững hơn trong chu kỳ phát triển mới.

Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn sự đồng hành, sẻ chia và niềm tin của Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác, các cơ quan quản lý, chính quyền địa phương và cộng đồng xã hội trong suốt hành trình vừa qua. Chính sự tin tưởng đó là nguồn động lực để Novaland kiên định tiến bước.

Và cũng chính niềm tin đó sẽ là nền tảng để chúng tôi chuyển mình từ giai đoạn phục hồi sang giai đoạn phát triển bền vững, có chất lượng và có trách nhiệm hơn trong những năm tới.

# TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

## CHUYÊN NGHIỆP - HIỆU QUẢ - CHÍNH TRỰC

Là Giá trị cốt lõi mà Tập đoàn Novaland kiên định thực thi,  
là kim chỉ nam cho mọi hành động của tất cả các thành viên.



BCTN 2025 tiếp tục được thực hiện dưới dạng Báo cáo tích hợp lồng ghép Báo cáo phát triển bền vững. Ngoài việc đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, BCTN 2025 tuân theo một số nội dung thuộc các chuẩn mực:

INTEGRATED  
REPORTING



Báo cáo tích hợp của  
Hội đồng Báo cáo  
tích hợp Quốc tế (IIRC)



Quy tắc Quản trị Công ty  
của Tổ chức Hợp tác và  
Phát triển Kinh tế (OECD)

Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính và cả những vấn đề chưa thực hiện được, chúng tôi cam kết:

01

Các nội dung được trình bày trong BCTN 2025 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về CBTT của cơ quan, ban, ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế;

02

Thông tin của các sự kiện trong BCTN 2025 có thể điều chỉnh căn cứ theo các quy định của chuẩn mực kế toán, chuẩn mực kiểm toán có liên quan đến các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2025;

03

Những thông tin và số liệu trọng yếu trình bày trong BCTN 2025 đã được rà soát;

04

Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2025 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo tài chính 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISG.

# THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẬP ĐOÀN NOVALAND



**ÔNG BUI THANH NHON**  
Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland



**Novaland đã đi qua giai đoạn khó khăn nhất trong lịch sử phát triển của mình và đang bước vào một chu kỳ mới - thận trọng, tinh gọn, tập trung hiệu quả và phát triển bền vững hơn.**

## Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác

Năm 2025 tiếp tục là một năm còn nhiều biến động đối với thị trường bất động sản. Trong bối cảnh đó, Novaland xác định rõ trọng tâm của mình là nỗ lực phục hồi hoạt động, thực hiện các cam kết đã đề ra, củng cố nền tảng và từng bước hướng tới phát triển bền vững.

Sau hơn ba năm triển khai chương trình tái cấu trúc toàn diện, Tập đoàn đã từng bước vượt qua giai đoạn khó khăn nhất và dần khôi phục nhịp vận hành tại nhiều dự án trọng điểm.

Trong năm qua, mặc dù vẫn còn nhiều thách thức, nhưng với sự nỗ lực và quyết tâm của toàn hệ thống, hàng nghìn sản phẩm đã được bàn giao đến Khách hàng; nhiều dự án đã hoàn tất các bước pháp lý quan trọng và quay trở lại quỹ đạo xây dựng. Các tổ chức tín dụng tiếp tục đồng hành cùng Tập đoàn thông qua các gói tín dụng mới, tạo điều kiện để Novaland duy trì dòng tiền và tiếp tục triển khai các dự án đang phát triển.

Những kết quả đạt được trong năm qua là minh chứng cho sự kiên trì, kỷ luật và tinh thần làm việc đến cùng của toàn thể đội ngũ Novator, cũng như sự đồng hành và tin tưởng của Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác.

**"Sự sâu sát và hỗ trợ của Đảng và Nhà nước, sự chia sẻ của Khách hàng và Đối tác, cùng niềm tin và sự kiên nhẫn của Cổ đông chính là nguồn sức mạnh giúp Novaland vượt qua giai đoạn thử thách này."**

## Kiên định thực hiện cam kết

Trong mọi hoàn cảnh, Novaland luôn đặt uy tín và trách nhiệm đối với Khách hàng, Đối tác và Cổ đông lên hàng đầu.

Chúng tôi hiểu rằng niềm tin của thị trường chỉ có thể được xây dựng bằng những hành động cụ thể. Vì vậy, Tập đoàn tiếp tục tập trung nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, giải quyết vướng mắc, hoàn thiện pháp lý và bàn giao sản phẩm cho Khách hàng trong thời gian tới.

Đây không chỉ là trách nhiệm của doanh nghiệp, mà còn là cam kết danh dự mà Novaland quyết tâm thực hiện đến cùng.

"Khủng hoảng giúp doanh nghiệp trưởng thành. Sau quá trình tái cấu trúc, Novaland bước vào một chu kỳ mới - thận trọng hơn, hiệu quả hơn và phát triển bền vững hơn."

## Một giai đoạn mới đang mở ra

Nhìn lại chặng đường vừa qua, chúng tôi nhận thấy rằng chính những khó khăn đã giúp Novaland trở nên kỷ luật hơn, vững vàng hơn và trưởng thành hơn.

Bước sang năm 2026, với nền tảng quản trị được củng cố, các dự án dần trở lại quỹ đạo triển khai và niềm tin của thị trường từng bước được khôi phục, Novaland sẽ tiếp tục kiên định với mục tiêu phục hồi mạnh mẽ hoạt động kinh doanh và hướng tới phát triển bền vững trong dài hạn.

Tôi tin tưởng rằng, với sự đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác, Novaland sẽ từng bước vượt qua những thách thức của thị trường và tiếp tục khẳng định vị thế của mình trên hành trình phát triển lâu dài.

*Trân trọng cảm ơn,*

**Bùi Thành Nhơn**  
Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland

# THÔNGIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC



**DƯƠNG VĂN BẮC**

Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland



**Hành trình tái cấu trúc toàn diện của Novaland đã cơ bản hoàn tất với nhiều bước tiến quan trọng và hướng đến mục tiêu tăng trưởng bền vững.**

## **Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư,**

Ba năm vừa qua là giai đoạn thử thách chưa từng có với thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và Tập đoàn Novaland nói riêng. Những biến động vĩ mô, sự gián đoạn dòng vốn và những vướng mắc pháp lý đã đặt ra yêu cầu tái cấu trúc toàn diện đối với doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, Novaland đã lựa chọn đối diện thách thức bằng sự quyết liệt, minh bạch và tinh thần trách nhiệm cao nhất. Đến nay, chúng tôi đã cơ bản hoàn tất quá trình tái cấu trúc, tạo nền tảng quan trọng để khôi phục hoạt động và từng bước lấy lại đà tăng trưởng.

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng, khi các hoạt động xây dựng - bàn giao - vận hành được tái khởi động mạnh mẽ, kết quả kinh doanh từng bước cải thiện, niềm tin của Khách hàng và đối tác dần được củng cố.

## **Khôi phục hoạt động - Tạo giá trị thực cho nền kinh tế**

Novaland đang tập trung tối đa nguồn lực để thực hiện các cam kết trọng tâm: Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các dự án, tiếp tục xây dựng và bàn giao, đưa các đô thị vào vận hành thực tế, khơi thông dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi. Các dự án trọng điểm không chỉ mang lại giá trị cho Khách hàng mà còn tạo hàng chục ngàn việc làm, đóng góp đáng kể cho ngân sách địa phương, thúc đẩy phát triển đô thị, hạ tầng - du lịch - dịch vụ.

Đơn cử, năm 2026 dự án Aqua City có nhu cầu tuyển dụng gần 15.000 lao động, giai đoạn 2025-2028 dự kiến đóng góp trên 20.000 tỷ đồng ngân sách. Dự án NovaWorld Phan Thiet đã đón khoảng 3 triệu lượt khách năm 2025, hướng tới 5 triệu lượt khách vào năm 2026. Những con số này phản ánh rõ định hướng của Novaland: phục hồi không chỉ cho doanh nghiệp, mà cho cả hệ sinh thái kinh tế địa phương.

## **Củng cố nền tảng tài chính - Quản trị minh bạch**

Bước sang năm 2026, Novaland xác định 3 trụ cột trọng tâm:

- Ổn định dòng tiền: thông qua đẩy mạnh bàn giao sản phẩm, tối ưu vận hành dự án đã hoàn thành.
- Tái thiết năng lực tài chính: đa dạng hóa nguồn vốn, nâng cao khả năng tiếp cận tín dụng, củng cố niềm tin từ các tổ chức tài chính.
- Nâng cấp quản trị: minh bạch hóa thông tin, kiểm soát rủi ro tài chính chặt chẽ, áp dụng chuẩn quản trị theo thông lệ quốc tế.

## **Chuyển đổi số - Đặt nền móng cho tương lai**

Không chỉ phục hồi, Novaland đang tái định hình mô hình phát triển bằng cách triển khai chuyển đổi số toàn diện,

xây dựng hệ sinh thái AI trong vận hành và kinh doanh, đầu tư vào nguồn nhân lực số và quản trị dữ liệu.

Đây là bước đi chiến lược nhằm: tăng hiệu quả vận hành, giảm chi phí, nâng cao trải nghiệm khách hàng, từ đó tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn.

## **Tầm nhìn 2030 - Trở lại vị thế trong nhóm dẫn đầu**

Việt Nam đang bước vào một chu kỳ phát triển mới với chính sách vĩ mô hỗ trợ kinh tế tư nhân, thị trường bất động sản dần phục hồi, hạ tầng và du lịch tăng trưởng mạnh. Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Novaland sẽ tiếp tục phát triển các đô thị theo định hướng:

- Đô thị tích hợp thông minh - đáng sống
- Điểm đến du lịch quy mô lớn, tiên phong tham gia cùng Chính phủ phát triển mô hình "kinh tế bạc"
- Tích hợp phát triển dự án vào chiến lược phát triển của quốc gia: tăng năng lực cạnh tranh về du lịch, thể thao và chăm sóc sức khỏe.

Với Novaland, hành trình vừa qua không chỉ là câu chuyện tái cấu trúc tài chính, mà là thử thách về bản lĩnh doanh nghiệp, khẳng định tầm nhìn dài hạn, và trên hết là trách nhiệm với Khách hàng, cổ đông, đối tác và xã hội. "Khối Rubik xanh" của Novaland sẽ tiếp tục hiện diện tại nhiều tỉnh thành, góp phần kiến tạo không gian sống chất lượng, hạ tầng đô thị hiện đại và tạo giá trị bền vững cho xã hội.

Novaland cam kết thực hiện hoàn tất các nghĩa vụ với Khách hàng vì đây là danh dự và trách nhiệm, phát triển minh bạch - bền vững, đồng hành cùng sự phát triển của đất nước.

Chúng tôi trân trọng cảm ơn Chính phủ, các Bộ ngành và địa phương, các tổ chức tài chính trong và ngoài nước cũng như Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác đã kiên trì đồng hành và hỗ trợ Novaland vượt qua giai đoạn khó khăn. Với nền tảng đã được tái thiết và sự đồng hành đó, chúng tôi tin tưởng rằng Novaland sẽ sớm hoàn tất quá trình tái cấu trúc và bước vào chu kỳ phát triển bền vững mới.

*Trân trọng,*

**Dương Văn Bắc**

Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland

# 01 TỔNG QUAN



Dự án Aqua City (P. Long Hưng, Đồng Nai)

# GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NOVALAND

## ■ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Tập đoàn Novaland)

<b>Văn phòng chính</b>	Tòa nhà Văn phòng Novaland 65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM
<b>Điện thoại</b>	(+84) 906 35 38 38
<b>Website</b>	www.novaland.com.vn
<b>Vốn điều lệ</b>	22.320.185.490.000 đồng
<b>Mã cổ phiếu</b>	NVL
<b>Công ty Kiểm toán độc lập</b>	Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC
<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số</b>	0301444753
<b>Ngành nghề kinh doanh chính</b>	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  Chi tiết: Kinh doanh BĐS (thực hiện theo khoản 1, Điều 10, Luật Kinh doanh BĐS) (trừ việc đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).

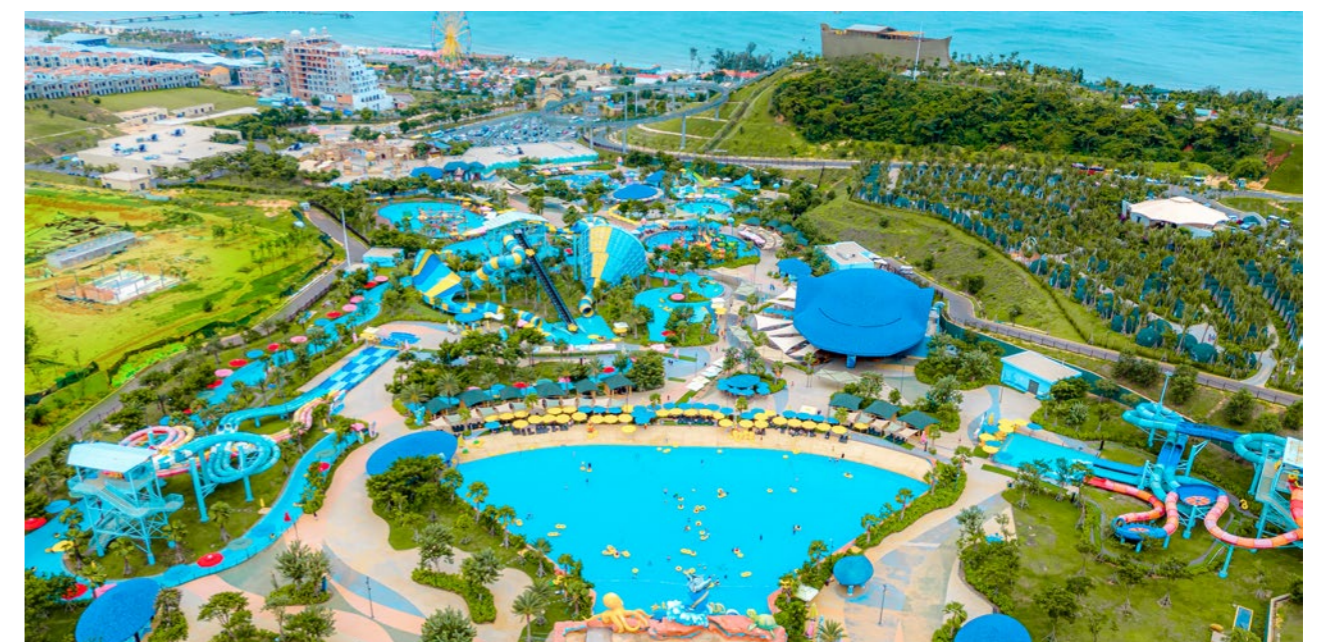
## ■ Giới thiệu chung

Novaland là Tập đoàn đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Novaland hiện phát triển 03 mảng sản phẩm chủ lực, gồm: BĐS Đô thị, BĐS Du lịch và BĐS Công nghiệp. Trải qua hành trình hơn 34 năm hình thành và phát triển, Novaland đang sở hữu danh mục hơn 50 dự án BĐS và ghi dấu ấn với những công trình và sản phẩm dẫn đầu xu hướng, tác động tích cực đến quá trình phát triển đô thị và phát triển du lịch tại các tỉnh thành phía Nam và Nam Trung Bộ; đồng thời đóng góp lớn cho việc gia tăng giá trị kinh tế và an sinh xã hội tại các địa phương.



Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiết (P. Tiến Thành, Lâm Đồng)



Hệ thống tiện ích đẳng cấp tại NovaWorld Phan Thiết đáp ứng nhu cầu du lịch, tham quan và lưu trú của du khách trong nước và quốc tế (P. Tiến Thành, Lâm Đồng)

# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**1992**

Ngày 18/09/1992, thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn - tiền thân của NovaGroup - hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, nhập khẩu và phân phối các sản phẩm thuốc thú y, thức ăn chăn nuôi, thủy sản... và xây biệt thự cho thuê.

**2007**

NovaGroup thực hiện tái cấu trúc thành:

- **Anova Corporation:** Hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp.
- **Novaland Group:** Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.



**2009**

Novaland giới thiệu dự án đầu tiên - Khu phức hợp cao cấp Sunrise City (TP.HCM). Tổng mức đầu tư khoảng 500 triệu USD, gồm 12 tháp nhà trải dài 1 km trên trục đường Nguyễn Hữu Thọ, Sunrise City được xem là công trình kiến trúc biểu tượng ngay cửa ngõ phía Nam TP.HCM.



**2016**

Ngày 28/12/2016, Novaland chính thức niêm yết trên HOSE với mã chứng khoán NVL.

**2018**

Niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại SGX lần đầu.  
Khai trương Khu nghỉ dưỡng đầu tiên - Legacy Mekong (TP. Cần Thơ).

**2019**

Ra mắt Đô thị sinh thái ven sông Aqua City (Đồng Nai) với quy mô 1.000 héc-ta.  
Ra mắt Thành phố nghỉ dưỡng giữa rừng và biển NovaWorld Ho Tram (TP.HCM) với quy mô gần 1.000 héc-ta.  
Ra mắt Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet (Lâm Đồng) với quy mô gần 1.000 héc-ta và tổng mức đầu tư 5 tỷ USD.

**2020**

Dự án Aqua City (Đồng Nai): Ra mắt phân khu River Park 1, River Park 2, Phoenix South.  
Dự án NovaWorld Ho Tram (TP.HCM): Ra mắt phân kỳ Happy Beach Villas, Wonderland và Habana Island.  
Dự án NovaWorld Phan Thiet (Lâm Đồng): Triển khai 2 sân golf 36 lỗ, các phân khu Florida 1, Florida 2, Festival Town.

**2021**

Novaland tiếp tục tập trung vào ngành nghề cốt lõi là đầu tư và phát triển các dự án BĐS tại phân khúc trung cao.  
Khai trương Khu nghỉ dưỡng Centara Mirage Resort Mui Ne (Lâm Đồng).  
Dự án NovaWorld Phan Thiet (Lâm Đồng): Khai trương cụm Sân Golf độc quyền 36 hố (NovaWorld Phan Thiet Golf Club), triển khai khách sạn Movenpick, ra mắt phân khu Waikiki, Golf Villas, Ocean Residence và The Kingdom.  
Dự án Aqua City (Đồng Nai): Khánh thành Tổ hợp Quảng trường - Bến du thuyền Aqua Marina, ra mắt phân khu Sun Harbor 1.  
Dự án NovaWorld Ho Tram (TP.HCM): Ra mắt phân kỳ Morito và Binh Chau Onsen, đưa vào vận hành giai đoạn 01 của phân kỳ The Tropicana.

**2022**

Đánh dấu cột mốc 30 năm hình thành và phát triển.  
Dự án NovaWorld Ho Tram (TP.HCM): Ra mắt phân kỳ Long Island.  
Vận hành GD 01: NovaWorld Phan Thiet (Lâm Đồng), Aqua City (Đồng Nai) và NovaWorld Ho Tram - The Tropicana (TP.HCM).  
Bàn giao: NovaWorld Ho Tram - Wonderland (TP.HCM).

**2023**

**NovaWorld Phan Thiet**  
Khai trương công viên nước Wonderland Water Park.  
Đưa vào vận hành K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet, Safari Cafe, Dino Park...  
**NovaWorld Ho Tram**  
Tiếp tục bàn giao sản phẩm của phân kỳ Wonderland và The Tropicana.

**Aqua City**  
Tiếp tục bàn giao các sản phẩm của phân khu Sun Harbor 2, Sun Harbor 3 và Ever Green 1.

**2024**

**NovaWorld Phan Thiet**  
Tiếp tục bàn giao sản phẩm của phân khu Florida và Golf Villas.  
Đưa vào vận hành Đồi kỳ quan Wonder Hill và chuỗi nhà hàng biển: Pinky Garden, Cơm niêu Vietnam House, Nhà hàng đặc sản Phan Thiet...  
**NovaWorld Ho Tram**  
Tiếp tục bàn giao sản phẩm của phân kỳ Wonderland, The Tropicana và Habana Island.  
Đưa vào vận hành nhiều tiện ích độc đáo: Bảo tàng thế giới Check-in Wonder Museum, Beach Club tại phân kỳ Habana Island...

**Aqua City**  
Tiếp tục bàn giao các sản phẩm của phân khu River Park 2, Ever Green 1, Sun Harbor 2 và Sun Harbor 3.

**Các dự án trung tâm TP.HCM**  
Bàn giao sản phẩm cho cư dân các dự án: Sunrise Riverside và Palm City.  
Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cư dân các dự án: Sunside Riverside và Victoria Village (thấp tầng).

**2025**

**NovaWorld Phan Thiet**  
Đánh dấu cột mốc hoàn thiện pháp lý then chốt.  
Tiếp tục bàn giao sản phẩm: phân khu Florida 3.7 và Golf Villas.  
**NovaWorld Ho Tram**  
Đánh dấu cột mốc hoàn thiện pháp lý then chốt.  
Tiếp tục bàn giao sản phẩm các phân kỳ Wonderland, The Tropicana và Habana Island.  
Đưa vào vận hành tiện ích công viên phao nước tại Wonder Museum Ho Tram.

**Aqua City**  
Đánh dấu cột mốc hoàn thiện pháp lý then chốt.  
Tiếp tục bàn giao sản phẩm các phân khu River Park 2, Ever Green 1, Sun Harbor 2 và Sun Harbor 3.  
Đưa vào vận hành loạt tiện ích như Nova Mall, NovaDreams Magic House, Citigym Lifestyle Center, Citi Market và chuỗi nhà hàng - café.

**Các dự án trung tâm TP.HCM**  
Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cư dân các dự án trung tâm TP.HCM như The Sun Avenue, Kingston Residence, Sunrise Riverside, Sunrise City North, Victoria Village (khu thấp tầng), Garden Gate...

Bàn giao sản phẩm cho cư dân các dự án: Sunrise Riverside và Palm City (khu thấp tầng).



# NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2025



30/01/2025 - 03/02/2025

NovaWorld Phan Thiet sôi động và rực rỡ sắc màu với chuỗi sự kiện Tết NovaWorld 2025



15/03 - 16/03/2025

NovaWorld Phan Thiet đăng cai tổ chức sự kiện Ping 2025 Product Launching & Saigon Junior Golf Tour 2025



15/04/2025

Lễ ký kết hợp tác Tư vấn chuyển đổi ESG toàn diện 2025-2030 giữa Novaland và GreenViet



30/04/2025 - 02/09/2025

Summer Fest 2025 với nhiều hoạt động văn hóa, thể thao, âm nhạc sôi động diễn ra tại NovaWorld Phan Thiet, thu hút hàng ngàn lượt du khách trong nước và quốc tế



24/04/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025**  
NovaWorld Phan Thiet - 24.04.2025

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025



09/05/2025

LỄ KẾT NẠP HỘI VIÊN TỔ CHỨC & KÝ KẾT BIÊN BẢN GHI NHỚ GIỮA HIỆP HỘI THỂ THAO CÔNG AN NHÂN DÂN VIỆT NAM & CÔNG TY CỔ PHẦN NOVAGROUP

Lễ kết nạp hội viên và ký kết biên bản ghi nhớ giữa Hiệp Hội Thể thao Công an Nhân dân Việt Nam và NovaGroup diễn ra tại NovaWorld Phan Thiet



10/05/2025

Đêm chung kết Miss International Queen Vietnam 2025 được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet



11/05/2025

Giải thể thao Boomers Cup 2025 - Đường đua "rực lửa" tổ chức tại đô thị Aqua City



18/06/2025 - 24/06/2025

Giải vô địch trẻ VOVINAM Quốc gia được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet



21/06/2025

NovaWorld Phan Thiet tổ chức sự kiện Bình Thuận Championship 2025 tại Novaworld Phan Thiet Golf Club



28/06/2025

Novaland và KinderWorld hợp tác phát triển trường liên cấp quốc tế tại Aqua City



30/06/2025

Aqua City vinh dự là địa điểm tổ chức Lễ sáp nhập tỉnh Đồng Nai và Bình Phước



07/08/2025

Novaland tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường 2025



19/08/2025-23/08/2025

NovaWorld Phan Thiet đăng cai tổ chức sự kiện thể thao Sports Festival 2025 - Giai đoạn 1



23/08/2025

Sự kiện "Đón sóng hạ tầng - Đầu tư thịnh vượng" bùng nổ với sự tham gia của hàng trăm nhà đầu tư tại Aqua City



18/11/2025

D&G Golf Group cùng NovaGroup triển khai mô hình Park Golf tại NovaWorld Phan Thiet



06/12/2025

Novaland thực hiện bàn giao sổ hồng cho cư dân The Sun Avenue tại sự kiện "Khai mở thịnh vượng"



18/09/2025

Kỷ niệm 33 năm thành lập Tập đoàn Novaland



13/10/2025

Giải vô địch quần vợt Quốc gia - Cúp NovaWorld 2025 được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet



07/12/2025

Giải Quần Vợt ITF M15 Quốc Tế được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet



08/12/2025

NovaGroup và FPT ký kết hợp tác toàn diện, tiên phong xây dựng hệ sinh thái AI tại Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực BĐS tại các Dự án do Novaland đầu tư và phát triển



13/10/2025

Lễ khởi công 210 căn nhà tại phân khu River Park 2 - Aqua City



02/11/2025 - 03/11/2025

NovaWorld Club Championship 2025 diễn ra tại NovaWorld Phan Thiet với sự tham gia của 123 golfer trong nước và quốc tế



12/12/2025

Giải Golf thuộc Đại hội Thể thao Doanh nhân - Olympic 2030 lần 9 được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet



16/12/2025

Chương trình site tour - trải nghiệm dành cho đội ngũ B.A.M và Đối tác bán hàng của Habana Island - NovaWorld Ho Tram



09/11/2025

Tập đoàn Novaland ký kết cùng tổng đại lý AZ Property - phân phối độc quyền phân kỳ Habana Island - NovaWorld Ho Tram



15/11/2025

Novaland tổ chức sự kiện Hành trình kiến tạo - Dấu ấn hoàn thiện và Công bố kế hoạch hoàn thiện Đại đô thị sinh thái ven sông Aqua City



20/12/2025

Khởi công dự án Park Golf tại NovaWorld Phan Thiet



28/12/2025

Novaland tăng tốc thi công dự án Tổ hợp Căn hộ - Thương mại Dịch vụ cao cấp The Park Avenue

# TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 05 NĂM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ĐVT: Tỷ đồng	2021	2022	2023	2024	2025	Tăng (Giảm) 2025/2024 (%)	CAGR
							2021-2025 (%)
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>156.049</b>	<b>198.115</b>	<b>191.155</b>	<b>207.831</b>	<b>206.852</b>	<b>(0,47)</b>	<b>7</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.249	8.600	3.413	4.608	4.395	(4,62)	(29)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	837	327	44	31	54	74,19	(50)
Các khoản phải thu ngắn hạn	26.409	52.346	47.011	54.813	46.998	(14,26)	15
Hàng tồn kho	110.157	134.956	138.935	146.607	153.324	4,58	9
Tài sản ngắn hạn khác	1.397	1.886	1.752	1.772	2.081	17,44	10
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>45.785</b>	<b>59.620</b>	<b>50.331</b>	<b>29.947</b>	<b>43.056</b>	<b>43,77</b>	<b>(2)</b>
Các khoản phải thu dài hạn	33.582	44.082	34.560	15.901	27.062	70,19	(5)
Tài sản cố định	1.442	3.937	2.401	1.938	1.901	(1,91)	7
Bất động sản đầu tư	2.754	3.141	5.543	5.737	5.151	(10,21)	17
Tài sản dở dang dài hạn	293	573	529	544	425	(21,88)	10
Đầu tư tài chính dài hạn	1.624	1.616	1.728	1.709	5.293	209,71	34
Tài sản dài hạn khác	6.090	6.271	5.570	4.118	3.224	(21,71)	(15)
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>201.834</b>	<b>257.735</b>	<b>241.486</b>	<b>237.778</b>	<b>249.908</b>	<b>5,10</b>	<b>5</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>160.661</b>	<b>212.917</b>	<b>196.183</b>	<b>190.487</b>	<b>191.015</b>	<b>0,28</b>	<b>4</b>
Nợ ngắn hạn	49.215	78.174	87.282	107.222	95.997	(10,47)	18
Nợ dài hạn	111.446	134.743	108.901	83.265	95.018	14,12	(4)
Vốn chủ sở hữu	41.173	44.818	45.303	47.291	58.893	24,53	9
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>201.834</b>	<b>257.735</b>	<b>241.486</b>	<b>237.778</b>	<b>249.908</b>	<b>5,10</b>	<b>5</b>

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

ĐVT: Tỷ đồng	2021	2022	2023	2024	2025	Tăng (Giảm) 2025/2024 (%)	CAGR
							2021-2025 (%)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>14.903</b>	<b>11.134</b>	<b>4.757</b>	<b>9.073</b>	<b>6.966</b>	<b>(23,22)</b>	<b>(17)</b>
Giá vốn hàng bán	(8.767)	(6.883)	(3.435)	(8.989)	(2.541)	(71,73)	(27)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>6.136</b>	<b>4.251</b>	<b>1.322</b>	<b>84</b>	<b>4.425</b>	<b>5.167,86</b>	<b>(8)</b>
Doanh thu ròng từ hoạt động tài chính	(207)	860	1.733	1.224	(462)	(137,75)	22
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(2.617)	(2.496)	(1.782)	(1.984)	(1.901)	(4,18)	(8)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.312</b>	<b>2.615</b>	<b>1.273</b>	<b>(676)</b>	<b>2.062</b>	<b>(405,03)</b>	<b>(11)</b>
Lợi nhuận/ (Lỗ) khác	1.774	1.367	726	(1.880)	965	(151,33)	(14)
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>5.086</b>	<b>3.982</b>	<b>1.999</b>	<b>(2.556)</b>	<b>3.027</b>	<b>(218,43)</b>	<b>(12)</b>
Chi phí thuế TNDN	(1.631)	(1.800)	(1.513)	(1.839)	(1.166)	(36,60)	(8)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>3.455</b>	<b>2.182</b>	<b>486</b>	<b>(4.395)</b>	<b>1.861</b>	<b>(142,34)</b>	<b>(14)</b>



Biệt thự Golf Villas - NovaWorld Phan Thiet (P. Tiến Thành, Lâm Đồng)

## CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

	2021	2022	2023	2024	2025	Tăng (Giảm) 2025/2024 (%)
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>						
Hệ số thanh toán tiền mặt	0,35	0,11	0,04	0,04	0,05	25,00
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,17	2,53	2,19	1,94	2,15	10,82
Hệ số thanh toán nhanh	0,93	0,81	0,60	0,57	0,56	(1,75)
<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>						
Hệ số Vay/VCSH	1,47	1,45	1,27	1,30	1,14	(12,31)
Hệ số Vay/TTS	0,30	0,25	0,24	0,26	0,27	(3,85)
<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>						
Vòng quay Khoản phải thu	0,33	0,14	0,05	0,11	0,10	(9,09)
Vòng quay TTS	0,09	0,05	0,02	0,04	0,03	(25,00)
Vòng quay Hàng tồn kho	0,09	0,06	0,03	0,06	0,02	(66,67)
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI (*)</b>						
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	24	16	(10)	(21)	36	57
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao	30	25	14	(4)	51	55
<b>Biên lợi nhuận gộp</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>64</b>	<b>63</b>
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	2	1	-	(2)	1	3
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	9	5	1	(9)	4	13
<b>Biên lợi nhuận ròng</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>(48)</b>	<b>27</b>	<b>75</b>
<b>Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>(7)</b>	<b>30</b>	<b>37</b>

(\*) Tăng (Giảm) 2025/2024 dựa vào chênh lệch tuyệt đối giữa chỉ tiêu 2025 và 2024



# DANH MỤC DỰ ÁN

## 1. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS ĐÔ THỊ TRUNG TÂM

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 26									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Bãi đậu xe	TP.HCM	51.261	2.728	- GD 01: Quý II/2009 - GD 02: Quý II/2011 - GD 03: Quý I/2013	- GD 01: Bàn giao từ quý III/2012 - GD 02: Bàn giao từ quý IV/2014 - GD 03: Bàn giao từ quý IV/2015 Dự kiến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho sản phẩm office-tel (Sunrise City North) trong năm 2026
2	Lucky Palace	CT TNHH Nova Lucky Palace	CT con	Căn hộ Thương mại	TP.HCM	3.876	564	Quý III/2014	Bàn giao từ quý II/2017 Dự kiến cấp GCN QSDĐ cho lô thương mại trong năm 2026
3	Sunrise Riverside (Lô G1 -> G5, E1)	CT TNHH BĐS Nova Riverside	CT con	Căn hộ Thương mại Lô Văn phòng	TP.HCM	39.305	2.207	Quý III/2015	Bàn giao từ quý III/2018, đã cấp GCN QSDĐ lô G1, G3, G4, G5 trong năm 2024, tiếp tục thực hiện cho các sản phẩm còn lại trong năm 2026
	1.022						Bàn giao từ quý III/2024, tiếp tục thực hiện cho các sản phẩm còn lại trong năm 2026 Dự kiến cấp GCN QSDĐ trong năm 2026		
4	Lakeview City	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	CT con	Nhà ở thấp tầng	TP.HCM	301.060	960	Quý II/2016	- GD 01: Bàn giao từ quý I/2017 - GD 02: Bàn giao từ quý II/2017 - GD 03: Bàn giao từ quý II/2018 đến nay, tiếp tục bàn giao đến hết quý IV/2026 Dự kiến cấp GCN QSDĐ trong năm 2026
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán quý III/2017	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	TP.HCM	21.356,5	1.498	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2015 Dự kiến cấp GCN QSDĐ trong năm 2026
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	TP.HCM	25.063	812	- GD 01: Quý III/2012 - GD 02: Quý III/2014	- GD 01: Bàn giao từ quý II/2015 - GD 02: Bàn giao từ quý II/2016 GD 01 đã cấp GCN QSDĐ từ Q3/2020 và tiếp tục thực hiện phần còn lại trong năm 2026 GD 02 dự kiến cấp GCN QSDĐ trong năm 2026
7	The Sun Avenue Residence	CT TNHH BĐS Gia Phú	CT con	Căn hộ Lô văn phòng Thương mại	TP.HCM	46.715	2.894	Quý I/2015	Bàn giao từ quý III/2018 Đã cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm căn hộ trong năm 2025, tiếp tục thực hiện cho các sản phẩm còn lại trong năm 2026
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Nhà phố	TP.HCM	9.024	160	Quý II/2014	Đã bàn giao và cấp GCN QSDĐ từ quý IV/2016, tiếp tục thực hiện cho các sản phẩm còn lại trong 2026

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	7.169	561	Quý III/2015	Bàn giao từ quý II/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán quý III/2017	Căn hộ Văn phòng Thương mại	TP.HCM	6.228	524	Quý I/2014	Đã hoàn tất bàn giao & cấp GCN QSDĐ của toàn bộ dự án
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	TP.HCM	2.904	313	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2025, đã hoàn tất bàn giao & cấp GCN QSDĐ của toàn bộ dự án
12	Rivergate Residence	CT TNHH Nova Rivergate	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	TP.HCM	7.069	1.351	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý III/2017 Dự kiến cấp GCN QSDĐ trong năm 2026
13	The Tresor Residence	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	TP.HCM	5.780	718	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý III/2017 Dự kiến cấp GCN QSDĐ trong năm 2026
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	6.669	774	Quý II/2016	Bàn giao từ quý IV/2018
15	Gardengate Residence	CTCP No Va Festival	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	4.887	420	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý II/2017 Bắt đầu cấp GCN QSDĐ từ quý IV/2025 và tiếp tục thực hiện cho các sản phẩm còn lại trong năm 2026
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Nhà trẻ	TP.HCM	4.604	402	Quý II/2015	Bàn giao từ quý IV/2017 Bắt đầu cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm trong quý III/2025, tiếp tục thực hiện cho các sản phẩm còn lại trong năm 2026
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Office-tel	TP.HCM	4.303	428	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý I/2017 Bắt đầu cấp GCN QSDĐ từ quý I/2018, và tiếp tục thực hiện cho các sản phẩm còn lại trong 2026
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	4.644	506	Quý I/2013	Bàn giao từ quý IV/2025, đã hoàn tất bàn giao & cấp GCN QSDĐ của toàn bộ dự án
19	Golden Mansion	CT TNHH Nova Sagel	CT con	Khu phức hợp nhà ở Thương mại	TP.HCM	15.129	737	Quý III/2015	Bàn giao từ quý II/2018 Dự kiến cấp GCN QSDĐ trong năm 2026
20	Orchard Parkview	CT TNHH Nova Nam Á	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Nhà trẻ	TP.HCM	9.184	528	Quý III/2015	Bàn giao từ quý IV/2018
21	Newton Residence	CT TNHH Merufa-Nova	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng	TP.HCM	2.807	253	Quý II/2016	Bàn giao từ quý IV/2018
22	Richstar	CTCP Nova Richstar	CT con	Căn hộ Thương mại	TP.HCM	27.802	2.021	Quý IV/2015	Bàn giao từ quý IV/2018
23	Botanica Premier	CT TNHH Nova Sasco	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	16.330	1.039	Quý I/2016	Bàn giao năm 2019

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
24	The Botanica <sup>(2)</sup>	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	TP.HCM	9.028	611	Quý I/2015	Bàn giao năm 2018
25	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP.HCM	25.398	95	Quý III/2015	Bàn giao từ quý IV/2016
26	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	15.720	1.377	Quý II/2015	Bàn giao từ năm 2019
<b>TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO</b>						<b>673.315,5</b>	<b>25.503</b>		
<b>DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN<sup>(3)</sup>: 3</b>									
27	Victoria Village	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	CT con	Nhà phố Biệt thự Căn hộ Shophouse	TP.HCM	42.777	92 1.116	Quý II/2017 <sup>(1)</sup>	- Thấp tầng: Bàn giao từ quý III/2019, đã cấp GCN QSDĐ từ năm 2024, đến nay tiếp tục bàn giao và cấp GCN QSDĐ - Cao tầng: Dự kiến bắt đầu bàn giao từ quý II/2026
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát triển Đất Việt	CT con	Căn hộ Thương mại	TP.HCM	14.002	1.027 388	Quý III/2026	Dự kiến bàn giao từ quý III/2026 Bàn giao từ quý I/2022
29	Palm City (Tên cũ Palm Marina)	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP.HCM	90.772	178	Quý II/2019	Bàn giao từ quý IV/2022, đến nay tiếp tục bàn giao và cấp GCN QSDĐ Đã cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm nhà phố và biệt thự trong năm 2025. Tiếp tục thực hiện cho năm 2026
<b>TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN</b>						<b>147.551</b>	<b>2.831</b>		
<b>TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN</b>						<b>820.866,5</b>	<b>28.334</b>		

Ghi chú: (1) Thời điểm phát triển dự án.  
(2) Việc sở hữu dự án The Botanica được thực hiện thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng dự án với CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn.  
(3) Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển và The Park Avenue được hợp tác phát triển.



Phối cảnh dự án Sunrise Riverside (X. Nhà Bè, TP.HCM)

## 2. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS ĐÔ THỊ VỆ TINH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
1	Aqua City	CT TNHH Thành phố Aqua	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.105.400	2.113	Quý II/2019	Bắt đầu bàn giao từ quý II/2022
2	Aqua Riverside City	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	767.500	1.850	Quý II/2019	Bắt đầu bàn giao từ quý II/2022
3	Aqua Waterfront City	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	850.860	2.701	Quý I/2020	Bàn giao từ quý II/2024
4	Aqua City Phoenix Island	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	2.491.319,5	5.931	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2026
		CT TNHH BĐS Gia Đức	CT con						
		CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Hợp tác phát triển						
		CT TNHH Phát triển BĐS An Khang	Hợp tác phát triển						
		CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát	Hợp tác phát triển						
5	Aqua Marina City	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	394.574	763	Quý III/2021	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2026

Ghi chú: Chỉ bao gồm những phân khu đang phát triển.



Nhà phố, biệt thự tại Đô thị sinh thái ven sông Aqua City (P. Long Hưng, Đồng Nai)

### 3. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS DU LỊCH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
<b>DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 1</b>									
1	Legacy Mekong (Tên cũ: Azerai Can Tho Resort)	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		BDS Du lịch	Cần Thơ	147.841	Bungalow 30 (60 keys)		Hoạt động quý IV/2017
<b>DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 9</b>									
2	NovaWorld Phan Thiet	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	CT con	BDS Du lịch	Lâm Đồng	9.863.300	18.467 <sup>(1)</sup>	Quý II/2019	Bàn giao từ quý I/2021
3	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	CT TNHH The Forest City	CT con	BDS Du lịch	TP.HCM	993.797	1.946	Quý II/2019	- GĐ 01: Bàn giao từ quý II/2021 - GĐ 02: Bàn giao từ quý I/2025
4	NovaWorld Ho Tram - Happy Beach Villas	CTCP Hoàn Vũ	CT con	BDS Du lịch	TP.HCM	415.972	332	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ quý I/2026
5	NovaWorld Ho Tram - Morito	CT TNHH Du lịch Bình An	CT con	BDS Du lịch	TP.HCM	212.399,6	227	Quý I/2021	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2026
6	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	CT con	BDS Du lịch	TP.HCM	90.260	271	Quý II/2020	Bàn giao từ tháng 12/2024
7	NovaWorld Ho Tram - Habana Island	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	CT con	BDS Du lịch	TP.HCM	204.838	402	Quý IV/2020	Bàn giao từ tháng 12/2024
8	NovaWorld Ho Tram - Binh Chau Onsen	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	TP.HCM	~3.000.000 <sup>(2)</sup>	537	Quý III/2021	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2026
9	NovaWorld Ho Tram - Long Island	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	TP.HCM	268.461,2	520	Quý II/2022	Dự kiến bàn giao từ quý III/2027
10	NovaBeach Cam Ranh	CT TNHH Carava Resort	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow 26 Biệt thự 182 Shophouse 18 Condotel 1.706	Quý IV/2018	Dự kiến bàn giao cho đơn vị vận hành khu thấp tầng (26 bungalow, 182 biệt thự và 18 shophouse) từ quý I/2026

Ghi chú: (1) Tổng số sản phẩm dự kiến sẽ triển khai.  
(2) Bao gồm 332.730,4 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, phần còn lại là đất rừng giao khoán.



Phần kỳ The Tropicana - NovaWorld Ho Tram  
X. Bình Châu, TP.HCM

# 02 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



# TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2025 VÀ DỰ BÁO 2026

## Tổng quan kinh tế Việt Nam 2025

### Tổng sản phẩm trong nước (GDP)

- GDP năm 2025 tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2025 ước đạt 12.847,6 nghìn tỷ đồng, tương đương 514 tỷ USD.
- GDP bình quân đầu người năm 2025 theo giá hiện hành ước đạt 125,5 triệu đồng/người, tương đương 5.026 USD, tăng 326 USD so với năm 2024.

### Bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

- Năm 2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 7.008,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,2% so với năm trước (năm 2024 tăng 8,9%).

### Đầu tư phát triển

- Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/12/2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với năm trước. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2025 ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.

### Xuất, nhập khẩu hàng hóa

- Tính chung cả năm 2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 930,05 tỷ USD, tăng 18,2% so với năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 17,0%; nhập khẩu tăng 19,4%. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 20,03 tỷ USD.

### Du lịch

- Năm 2025, khách quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 21,2 triệu lượt - tăng 20,4% so với năm 2024. Với kết quả này, du lịch Việt Nam lập kỷ lục mới, vượt xa con số 18 triệu lượt của năm 2019. Việt Nam được Tổ chức Du lịch Liên hợp quốc xếp vào nhóm quốc gia có tốc độ tăng trưởng du lịch quốc tế cao nhất trên thế giới. Kết quả này đặc biệt có ý nghĩa khi khu vực châu Á - Thái Bình Dương chỉ đạt mức phục hồi khoảng 90% so với trước dịch.
- Trong khi đó, thị trường nội địa ngày càng phát triển mạnh, trở thành động lực quan trọng của ngành. Lượng khách nội địa đạt khoảng 137 triệu lượt. Tổng thu từ khách du lịch lần đầu tiên vượt mốc 1 triệu tỷ đồng. Du lịch được Chính phủ đánh giá là điểm sáng trong bức tranh kinh tế - xã hội đất nước.

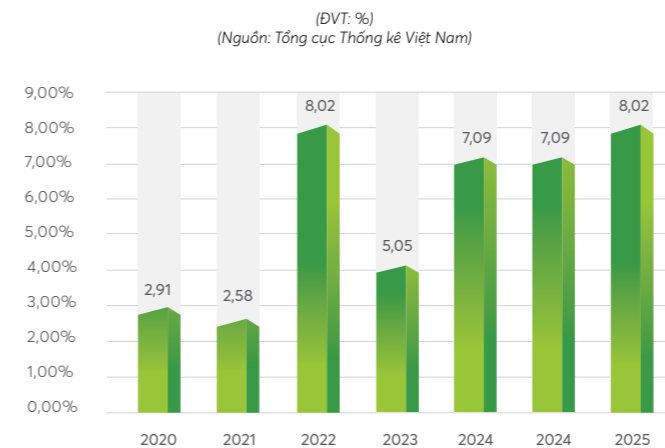
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam; Tổng hợp: Tập đoàn Novaland)

## Dự báo kinh tế Việt Nam 2026

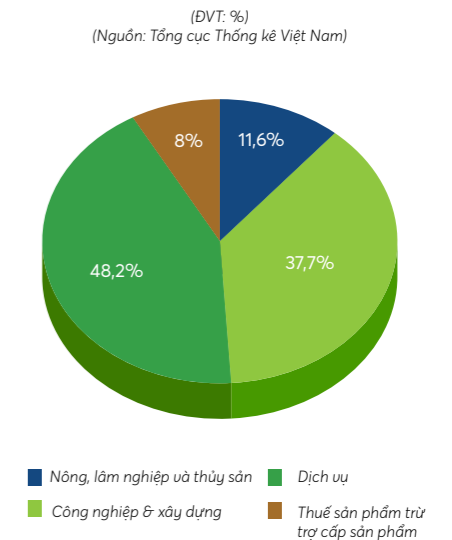
Tại Nghị quyết số 01/NQ-CP của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2026, một số chỉ tiêu chủ yếu của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026 như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) phấn đấu 10% trở lên.
- GDP bình quân đầu người: Đạt 5.400 - 5.500 USD.
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân: Khoảng 4,5%.
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân: Khoảng 8,5%.
- Ngoài ra các đơn vị quốc tế cũng đưa ra dự báo cho tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2026 từ 5,1% - 6,4% (IMF 5,6%, WB 6,1%, OECD 6,2%, ADB 6,4%).
- Năm 2026, ngành Du lịch đặt mục tiêu cao với 25 triệu lượt khách du lịch quốc tế; phục vụ 150 triệu lượt khách du lịch nội địa; tổng thu từ khách du lịch đạt khoảng 1.125 nghìn tỷ đồng.

Biểu đồ Tốc độ tăng GDP theo năm



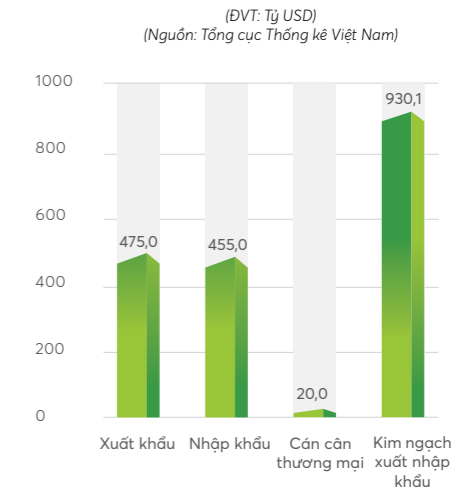
Biểu đồ Cơ cấu kinh tế năm 2025



Biểu đồ Chỉ số giá tiêu dùng theo năm

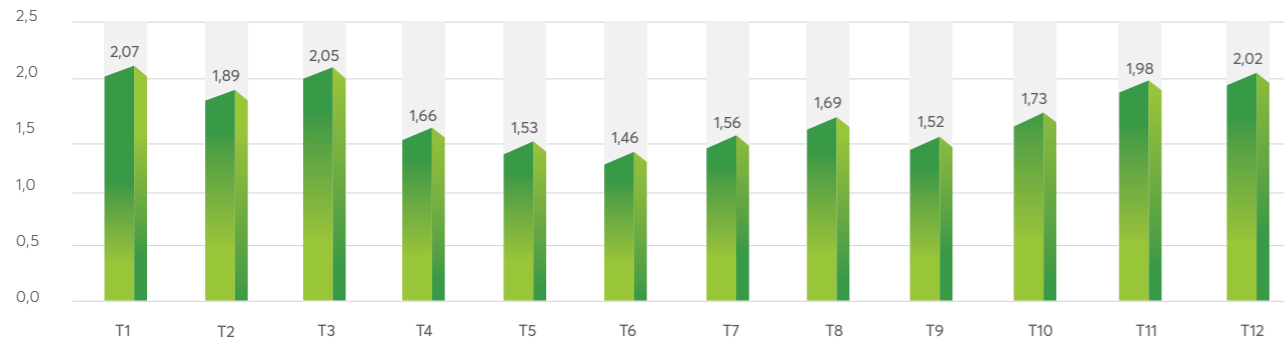


Biểu đồ Thương mại năm 2025



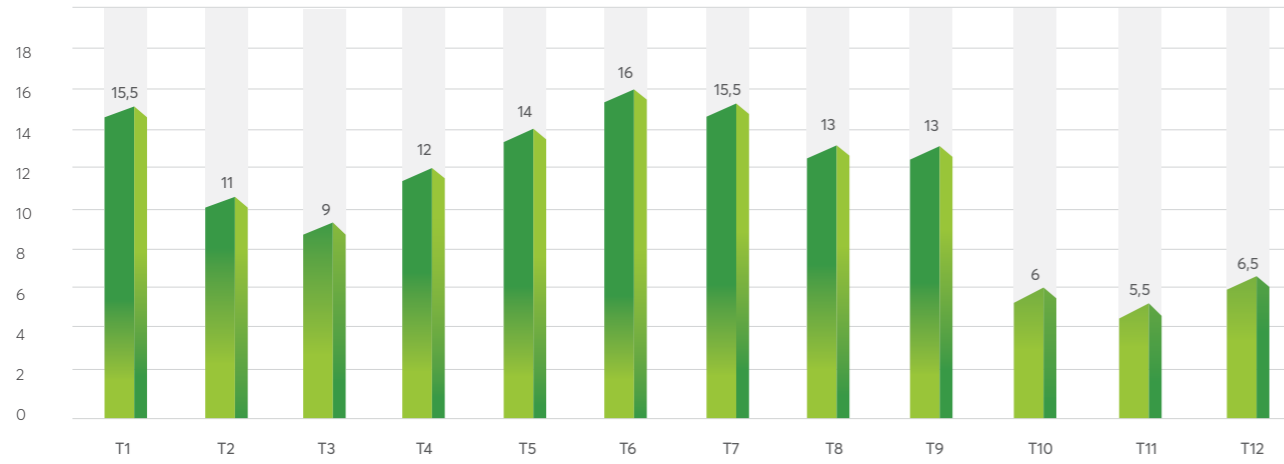
**Biểu đồ Khách quốc tế đến theo tháng năm 2025**

(ĐVT: Triệu lượt)  
(Nguồn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam)



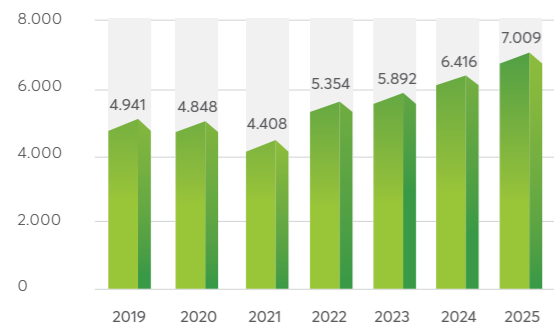
**Biểu đồ Khách nội địa theo tháng năm 2025**

(ĐVT: Triệu lượt)  
(Nguồn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam)



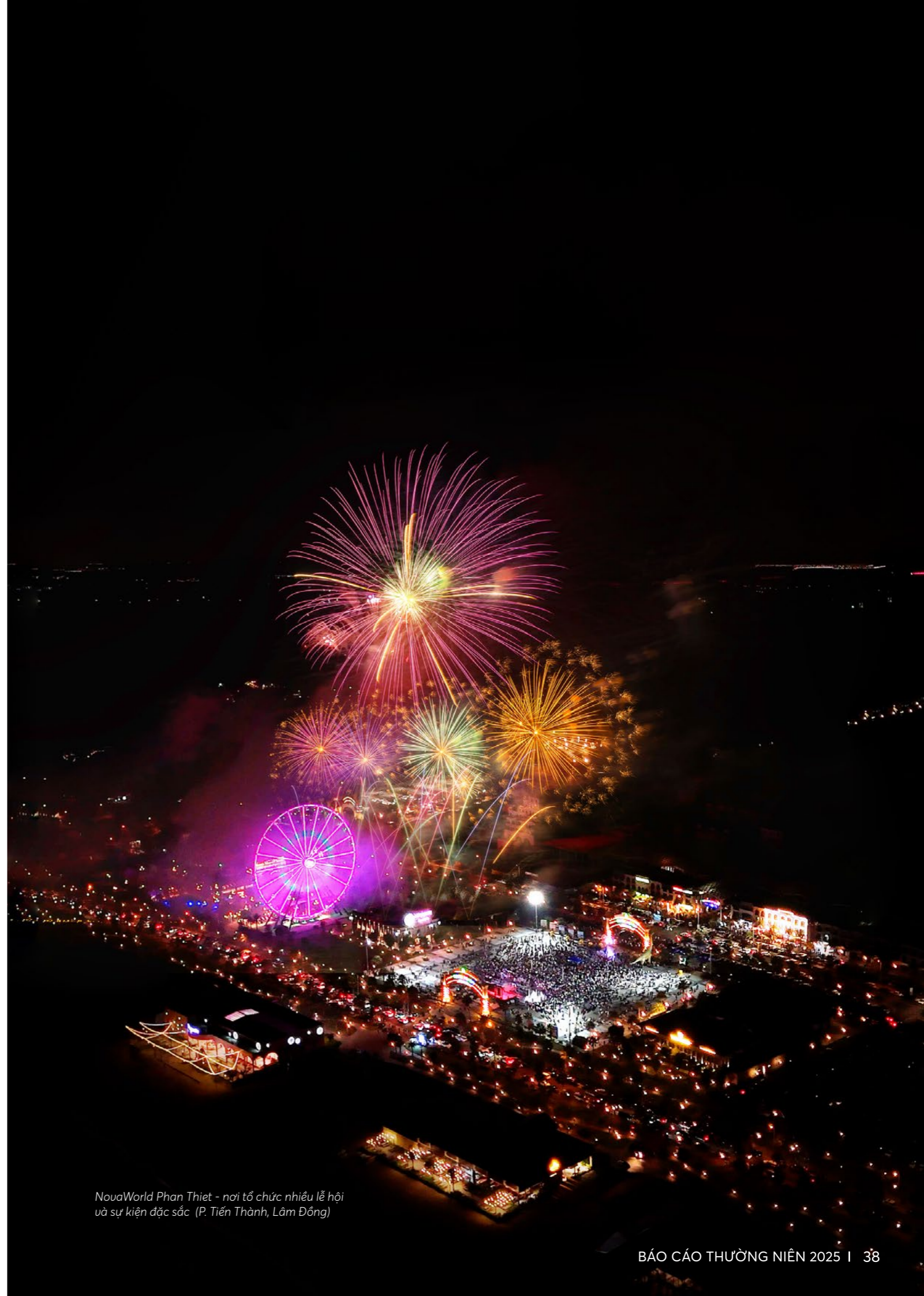
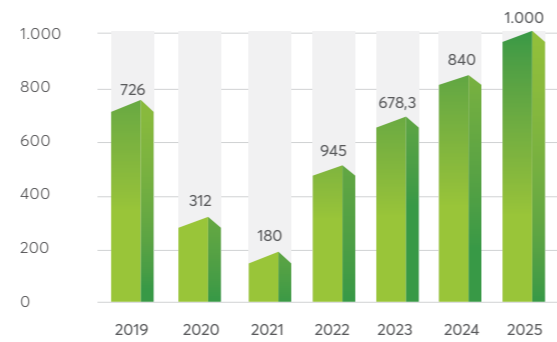
**Biểu đồ Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành các năm 2019 - 2025**

(ĐVT: Nghìn tỷ đồng)  
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



**Tổng doanh thu từ khách du lịch Việt Nam theo năm**

(ĐVT: Nghìn tỷ đồng)  
(Nguồn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam)



NovaWorld Phan Thiet - nơi tổ chức nhiều lễ hội và sự kiện đặc sắc (P. Tiến Thành, Lâm Đồng)

# TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP.HCM VÀ NGHỈ DƯỠNG VIỆT NAM NĂM 2025 VÀ DỰ BÁO NĂM 2026

## Thị trường bất động sản nhà ở TP.HCM năm 2025 và dự báo năm 2026

### Căn hộ bán

Theo báo cáo Triển vọng thị trường năm 2026 của CBRE Việt Nam, nguồn cung mới căn hộ tại TP.HCM sau sáp nhập trong năm 2025 đạt 24.443 căn, trong đó TP.HCM cũ đóng góp 29%. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ TP.HCM mới đạt 82%, khu vực TP.HCM cũ đạt 73%.

Giá bán sơ cấp trung bình căn hộ TP.HCM sau sáp nhập đạt 68 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 6% theo năm. TP.HCM cũ đạt 92 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

### Nhà thấp tầng

Cũng theo báo cáo của CBRE Việt Nam, nguồn cung mới nhà thấp tầng tại TP.HCM trong năm 2025 đạt 5.513 căn, trong đó khu vực TP.HCM cũ đóng góp 89%. Tỷ lệ hấp thụ nhà thấp tầng tại TP.HCM mới đạt 70%, trong đó tại TP.HCM cũ đạt 71%.

Giá bán sơ cấp trung bình loại hình nhà thấp tầng tại TP.HCM sau sáp nhập đạt 209 triệu đồng/m<sup>2</sup>, giảm 22% theo năm do nguồn cung tập trung ở ngoại thành. TP.HCM cũ đạt mức giá trung bình 224 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

### Dự báo 2026

CBRE Việt Nam dự báo nguồn cung mới căn hộ và nhà thấp tầng được kỳ vọng cải thiện rõ rệt như sau:

- Nguồn cung căn hộ được cải thiện, mở rộng đến các vùng lân cận. Năm 2026, dự kiến 33.500 căn hộ được chào bán trong năm 2026 và tăng lên 34.700 căn hộ cho năm 2027, đạt 40.800 căn hộ mở bán trong năm 2028. Giá sơ cấp trung bình giai đoạn 2025-2028 dự kiến tăng trưởng bình quân 11%/năm.
- Nguồn cung thấp tầng tăng tốc nhờ các dự án siêu đô thị. Dự kiến có 7.500 căn nhà thấp tầng được chào bán trong năm 2027 và tăng lên 10.100 căn cho năm 2027, đạt 16.700 căn năm 2028. Giá sơ cấp trung bình giai đoạn 2025-2028 dự kiến tăng trưởng bình quân 5%/năm.

## Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam năm 2025 và dự báo năm 2026

### Biệt thự nghỉ dưỡng

Theo báo cáo thị trường bất động sản nhà ở TP.HCM & Vùng phụ cận năm 2025 của DKRA, đối với loại hình Biệt thự nghỉ dưỡng, nguồn cung sơ cấp trong năm 2025 đạt 3.171 căn, tăng 25% so với cùng kỳ năm 2024. Phần lớn nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực miền Bắc và miền Trung, chiếm 73% tổng nguồn cung cả nước. Lượng tiêu thụ sơ cấp tăng 1,3 lần so với cùng kỳ năm ngoái, giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án có mức giá bán dưới 10 tỷ đồng/căn, pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh. Miền Bắc trở thành điểm sáng về thanh khoản, chiếm khoảng 70% lượng tiêu thụ sơ cấp.

### Condotel

Nguồn cung sơ cấp trong năm giảm 8% so với cùng kỳ năm ngoái, phần lớn đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ, đạt 7.838 căn; trong đó khu vực miền Trung chiếm 50% nguồn cung sơ cấp. Lượng tiêu thụ cả năm giảm 9% so với kỳ năm 2024, đạt 2.799 căn. Khu vực miền Nam dẫn dắt thanh khoản, chiếm hơn 61% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.

### Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

Nguồn cung sơ cấp loại hình Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng tăng 15% so với cùng kỳ năm ngoái với 4.229 căn; trong đó 67% nguồn cung sơ cấp tập trung ở khu vực miền Trung. Lượng tiêu thụ cả năm 2025 tăng 1,9 lần so với cùng kỳ năm 2024, đạt 665 căn. Phần lớn giao dịch chỉ tập trung ở những dự án mới mở bán trong năm, chiếm đến 89%, trong khi các dự án cũ ghi nhận lượng giao dịch hạn chế. Miền Trung chiếm 52% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.

### Dự báo 2026

- Nguồn cung Condotel dự kiến tương đương so với năm 2025. Trong khi đó, nguồn cung Biệt thự nghỉ dưỡng và Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tăng nhẹ so với cùng kỳ năm ngoái. Năm 2026, nguồn cung mới dự kiến đạt khoảng 1.200 - 1.500 căn Biệt thự và 1.000 - 1.200 căn Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng.
- Sức cầu thị trường có thể cải thiện so với năm 2025 nhưng khó có nhiều đột biến trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng và neo ở mức cao do chi phí đầu vào cao. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc... sẽ tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong năm 2026.



# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

## ■ Định vị lại chiến lược sản phẩm: “Ở thực - Giá trị thật - Khai thác bền vững”

Novaland bước vào giai đoạn phát triển mới với định hướng rõ ràng:

- Bất động sản Đô thị là trụ cột chiến lược, tập trung phục vụ nhu cầu ở thực, đáp ứng quá trình đô thị hóa và nâng cao chất lượng sống của người dân.
- Bất động sản Du lịch là động lực gia tăng giá trị, phát triển hệ sinh thái Stay - Eat - Play - Wellness, tăng giá trị khai thác dài hạn.
- Quỹ đất được phát triển chọn lọc: theo hạ tầng trọng điểm quốc gia và đón đầu xu hướng nâng cấp đô thị - dịch chuyển dân cư.

## ■ Tái cấu trúc toàn diện - Khởi thông nguồn lực - Tạo nền tảng phục hồi

Đến nay, Novaland đã cơ bản hoàn tất quá trình tái cấu trúc toàn diện:

- Giảm áp lực tài chính: giảm 18% dư nợ trái phiếu phát hành riêng lẻ (so với cuối năm 2022), giảm hơn 3.324 tỷ đồng dư nợ thông qua phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ cho cổ đông và chuyển đổi một phần gói trái phiếu quốc tế.
- Khởi thông tín dụng: tổng hạn mức tín dụng đã được cấp và dự kiến cấp thêm cho các dự án tính đến hết năm 2025 là gần 30.500 tỷ đồng và đang giải ngân theo tiến độ thi công.
- Khôi phục hoạt động vận hành dự án: hơn 6.000 sản phẩm đã bàn giao tại các dự án đang triển khai, hàng ngàn sản phẩm đã được cấp giấy chứng nhận, hoàn thiện pháp lý then chốt các dự án trọng điểm.

## ■ Chuyển đổi số & AI - Thiết lập chuẩn mới về quản trị

Đồng hành cùng quá trình chuyển đổi số mạnh mẽ trên toàn hệ sinh thái, năm 2025, Novaland đã đạt được nhiều bước tiến rõ nét trong chuyển đổi số.

- 100% vận hành trên E-Office & dữ liệu báo cáo tự động theo thời gian thực.
- Chuẩn hóa hệ thống quản trị toàn Tập đoàn.
- Nâng cấp các ứng dụng quản trị nghiệp vụ cốt lõi và ứng dụng vận hành thông minh tại các dự án bất động sản.

Năm 2026, hoạt động chuyển đổi số của Tập đoàn tập trung vào các hạng mục chính:

- Quy hoạch Trung tâm AI (AI Center of Excellence): nơi nghiên cứu, phát triển và quản trị toàn bộ hoạt động liên quan đến ứng dụng AI tại Tập đoàn.
- Triển khai Môi trường dữ liệu chung (Common Data Environment - CDE): nền tảng kỹ thuật số cho phép lưu trữ, chia sẻ và quản lý thông tin dự án tập trung, phục vụ cho tất cả các bên liên quan xuyên suốt vòng đời dự án.
- Phát triển đội ngũ nhân sự theo chiến lược AI-First, quản trị số, dữ liệu và đổi mới sáng tạo.

## ■ ESG & Chuyển đổi xanh - Mở khóa dòng vốn quốc tế

Novaland xác định ESG không chỉ là trách nhiệm, mà là chiến lược sống còn. ESG là “chìa khóa” để Novaland mở lại dòng vốn quốc tế và tái định vị thương hiệu.

- E - Environment: Tiếp tục theo đuổi và xem xét cơ hội áp dụng các tiêu chuẩn, chứng chỉ công trình xanh như EDGE cho các dự án trọng điểm; tối ưu tài nguyên, giảm phát thải.
- S - Social: Đặt khách hàng - cộng đồng - người lao động làm trung tâm, phát triển các đô thị đáng sống và bền vững.
- G - Governance: Chuẩn hóa quản trị theo thông lệ quốc tế, tăng minh bạch - kiểm soát rủi ro - thu hút nhà đầu tư tổ chức.



Hệ thống các công viên chủ đề tại NovaWorld Phan Thiet thu hút đông đảo du khách đến tham quan và trải nghiệm

# 03 | QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



Phân kỳ Habana Island – NovaWorld Ho Tram (X. Hồ Tràm, TP.HCM)

# TỔNG QUAN QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẬP ĐOÀN

## ■ Tổng quan hoạt động Quản trị Công ty trong năm 2025

### Hoàn thiện chiến lược quản trị, tái cấu trúc hệ thống quản trị và nhân sự điều hành để nâng cao hiệu quả và minh bạch

Năm 2025 được Công ty xác định là giai đoạn then chốt trong quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp và củng cố hệ thống quản trị. Tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025, Hội đồng Quản trị đã báo cáo chi tiết về tình hình năm 2024 và đề ra chiến lược phát triển dài hạn tới năm 2030, trong đó quản trị rủi ro, điều hành hiệu quả và tuân thủ pháp lý là trọng tâm hàng đầu.

Công ty cũng tiến hành sắp xếp lại và bổ sung nhân sự quản trị có chuyên môn cao vào HĐQT và Ban Điều hành, nhằm thúc đẩy hiệu quả điều hành, nâng cao hiệu suất và chuẩn hóa hoạt động theo định hướng tinh gọn hơn.

### Quản trị rủi ro và minh bạch tài chính

Trong bối cảnh thị trường và tình hình tài chính còn nhiều thách thức, tại ĐHĐCĐ thường niên 2025, Công ty đặt kế hoạch kinh doanh thận trọng với hai phương án doanh thu và lợi nhuận khác nhau tùy tiến độ pháp lý dự án - phản ánh chiến lược quản trị rủi ro chặt chẽ và minh bạch khi đối mặt với bất ổn thị trường.

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai nhiều giải pháp xử lý nợ và cải thiện tình hình tài chính, chủ động việc trình ĐHĐCĐ bất thường để thông qua các phương án tái cơ cấu nợ, cân bằng lợi ích cho Trá chủ và Cổ đông bên cạnh việc thúc đẩy tiến độ thi công và bàn giao dự án.

### Tích hợp ESG - Quản trị bền vững

Một trong những điểm nhấn nổi bật của hoạt động quản trị năm 2025 là Công ty chính thức triển khai chiến lược ESG (Environmental, Social, Governance) toàn diện, với mục tiêu đạt chuẩn quốc tế về phát triển bền vững.

Công ty đã ký kết hợp tác chiến lược với GreenViet - đơn vị tư vấn ESG hàng đầu - để xây dựng lộ trình ESG giai đoạn 2025 - 2030, theo đuổi các hướng dẫn GRESB áp dụng cho hai cấp độ doanh nghiệp và dự án, từng bước tích hợp các sáng kiến và thực hành phát triển bền vững vào hoạt động Công ty, kiện toàn công tác quản trị - điều hành và rà soát, điều chỉnh các chương trình tái cấu trúc nhằm tối ưu hiệu quả, tiết kiệm tài nguyên.

Phù hợp với định hướng phát triển bền vững, Công ty chú trọng việc tuân thủ và quản lý tác động môi trường thông qua việc chủ động cắt giảm phát thải, kiểm soát bụi, rác thải, nước thải, tiếng ồn tại các dự án cũng như sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu tại các dự án của Công ty.

Những sáng kiến này nhằm minh bạch hơn trong quyết định đầu tư, kiểm soát rủi ro, và tối ưu hóa lợi ích cho các Bên liên quan, đồng thời nâng cao khả năng thu hút vốn đầu tư xanh.

### Tái cấu trúc danh mục đầu tư và quản lý công ty con

Nhằm giải phóng nguồn lực và tập trung vào các dự án trọng điểm còn triển khai, nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu danh mục đầu tư, Công ty tiến hành thoái vốn và điều chỉnh danh mục đầu tư tại nhiều công ty con.

### Minh bạch với Cổ đông và truyền thông đầu tư

Trong suốt năm 2025, Công ty duy trì giao tiếp minh bạch với Cổ đông và Nhà đầu tư, thường xuyên cập nhật tiến trình pháp lý dự án, tình hình tài chính và các quyết sách quan trọng nhằm củng cố niềm tin, đặc biệt trong giai đoạn thị trường bất động sản chịu nhiều áp lực.



## ■ Định hướng Quản trị Công ty năm 2026

Công ty xác định năm 2026 tiếp tục là cột mốc quan trọng trong lộ trình tái cấu trúc doanh nghiệp và chuẩn bị bước vào giai đoạn tăng trưởng mới. Theo chiến lược phát triển dài hạn, giai đoạn 2027 - 2030 là thời điểm cơ bản hoàn tất tái cấu trúc hoàn tất để hướng tới tăng trưởng bền vững

### Quan điểm quản trị chủ đạo trong năm 2026:

#### Hoạch định chiến lược và vai trò của Hội đồng Quản trị

- HĐQT tiếp tục định hướng chiến lược trung - dài hạn theo 3 trụ cột chính: tăng trưởng ổn định, quản trị rủi ro, và tối ưu hóa năng lực tài chính;
- Tăng cường vai trò giám sát đối với hệ thống điều hành, tài chính, pháp lý dự án và các quyết sách trọng yếu.

#### Quản trị tài chính, rủi ro

- Hoàn thành cơ bản tiến trình tái cấu trúc theo kế hoạch, giúp Công ty chuẩn bị bước vào giai đoạn tăng trưởng mới;
- Kiểm soát dòng tiền, huy động vốn hợp lý, và ưu tiên vốn cho các dự án pháp lý rõ ràng và có tiềm năng sinh lời cao;
- Rà soát vai trò, trách nhiệm của các cấp quản lý chủ chốt và hiệu quả hoạt động của các công ty con và đơn vị thành viên, cơ cấu lại danh mục đầu tư, thoái vốn tại các đơn vị không còn phù hợp với định hướng dài hạn;
- Tối ưu danh mục đầu tư, tập trung vào các dự án chiến lược cốt lõi;
- Nhận diện và kiểm soát rủi ro tài chính, pháp lý, vận hành và thị trường một cách chủ động.

#### Minh bạch và trách nhiệm

- Đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và đúng quy định;
- Tiếp tục triển khai các hoạt động truyền thông rõ ràng về chiến lược, tiến độ pháp lý dự án và tình hình tài chính, nhằm củng cố niềm tin thị trường.

#### Phát triển bền vững và ESG

- Tích hợp ESG thành trọng tâm: Chiến lược ESG được triển khai xuyên suốt theo lộ trình 2025-2030 và trở thành trụ cột chính trong hoạt động quản trị doanh nghiệp;
- Tiếp tục hợp tác với đối tác tư vấn ESG để xây dựng lộ trình, tiêu chí đánh giá và các bộ chỉ số thực hành ESG phù hợp;
- Từng bước tiếp cận các khung và tiêu chuẩn ESG quốc tế (như GRESB, các chuẩn công trình xanh), tạo nền tảng tiếp cận nguồn vốn bền vững trong dài hạn và chung tay hướng tới các cam kết PTBV của Chính phủ (Net Zero, chống biến đổi khí hậu).

# SƠ ĐỒ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



NovaWorld Phan Thiet Golf Club  
tại NovaWorld Phan Thiet  
(P. Tiến Thành, Lâm Đồng)

# GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (\*)



**BÙI THÀNH NHƠN**

Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT

Ngày được bầu làm Thành viên HĐQT: 02/02/2023.

Ngày được bầu làm Chủ tịch HĐQT: 03/02/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Nông nghiệp.

Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ.

**Quá trình công tác:**

**1992 - 2007:** Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Thương mại Thành Nhơn.

**2007 - 01/2022:** Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**01/2022 - 04/2022:** Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**02/2023 đến nay:** Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Chiến lược - ESG và Ủy ban Nhân sự.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):**

Thành viên HĐQT CTCP Diamond Properties.

Chủ tịch HĐQT CTCP NovaGroup.

Chủ tịch HĐQT CTCP Nova Holding.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:**

Chủ tịch, CT TNHH Volcano Western.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 96.765.729 cổ phần, chiếm 4,335%.



**HOÀNG ĐỨC HÙNG**

Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 16/08/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sĩ Tài chính quốc tế.

**Quá trình công tác:**

**11/1994 - 06/2014:** Điều hành Kiểm toán, Lãnh đạo Khối Dịch vụ Tư vấn, Lãnh đạo Khối Khách hàng Chính phủ và Khu vực công, CT TNHH Ernst & Young Việt Nam.

**07/2014 - 09/2016:** Chuyên gia Tư vấn quốc tế, Ngân hàng Thế giới - hỗ trợ Bộ Tài chính xây dựng Thể chế và Kiểm toán nội bộ tại Việt Nam.

**10/2016 - 11/2020:** Phó TGD, CT TNHH PwC (Việt Nam).

**12/2020 đến nay:** Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam.

**12/2020 - 07/2025:** Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền.

**09/2022 đến nay:** Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ của Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA); Chủ tịch, The Institute of Internal Auditors Vietnam - Viện Kiểm toán viên nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam).

**08/2023 đến nay:** Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**12/2023 đến nay:** Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

**07/2025 đến nay:** Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập Đoàn Nhựa Bình Thuận.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của UBKT và Ủy ban Chiến lược - ESG

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):**

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam.

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập Đoàn Nhựa Bình Thuận.

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:**

Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ của Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA) kiêm Viện trưởng Viện nghiên cứu QTCT (VNICG) thành lập năm 2025 trực thuộc VNIDA.

Chủ tịch, The Institute of Internal Auditors Vietnam - Kiểm toán viên nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam).

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0%.



**PHẠM TIẾN VĂN**

Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 26/04/2019.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân, ĐH Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.

**Quá trình công tác:**

**2004 - 2010:** Vụ trưởng, Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc.

**2010 - 2013:** Cố vấn, Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit.

**2010 - 2015:** Cố vấn, CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc.

**2010 - 2017:** Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam.

**2010 đến nay:** Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Vietnam Golf Magazine.

**2013 - 2017:** Cố vấn, Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc.

**2018 - 2019:** Cố vấn, Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc.

**04/2019 đến nay:** Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của UBKT.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):** Không.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:** Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 10.000 cổ phần, chiếm 0,0004%.



**DƯƠNG VĂN BẮC**

Thành viên HĐQT, TGD

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Tổng Giám đốc: 01/11/2024.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 24/04/2025.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng CFVG, Đại học ESCP và ĐH Paris Dauphine.

**Quá trình công tác:**

**2015 - 2018:** Trợ lý TGD, phụ trách Đầu tư và Phát triển Dự án, Vingroup - VinEco.

**2018 - 2019:** Giám đốc Đầu tư và Phát triển Dự án, CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành.

**2019 - 2023:** Phó TGD, phụ trách Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đất Xanh.

**05/2023 - 08/2023:** Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**08/2023 - 09/2024:** Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**09/2024 - 11/2024:** Phó TGD kiêm Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**11/2024 - 04/2025:** TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**04/2025 đến nay:** Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Chiến lược - ESG và Ủy ban Nhân sự.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):** Không.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:** Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 14.695.554 cổ phần, chiếm 0,658%.

(\*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2025. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

# GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (\*)

(tiếp theo)



**PHẠM THỊ HỒNG NHUNG**  
Thành viên HĐQT

**Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên HĐQT:**  
07/08/2025.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Khoa Ngôn ngữ Anh, ĐH Khoa học Xã hội và Nhân văn TP.HCM.

**Quá trình công tác:**

**2015 - 2022:** Trưởng phòng Nhân sự - CTCP Tập đoàn Trường Hải.

**2022 - 2023:** Giám đốc Nhân sự, CTCP Tập Đoàn Hưng Thịnh.

**10/2024 đến nay:** Chủ tịch HĐQT kiêm TGD, CTCP Tổng công ty Nova Service.

**12/2024 - 05/2025:** Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP NovaGroup.

**03/2025 đến nay:** Chủ tịch HĐQT, CTCP Nova Hotels & Resorts.

**05/2025 - 07/2025:** Phó TGD, CTCP NovaGroup.

**07/2025 - 12/2025:** TGD, CTCP NovaGroup.

**08/2025 đến nay:** Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Nhân sự.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):**

Chủ tịch HĐQT, CTCP Nova Hotels & Resorts.

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tổng công ty Nova Service.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:**

Chủ tịch Hội đồng thành viên, CT TNHH Nova Golf Club, TGD, CTCT Đầu Tư Du Lịch Ngọc Sơn.

TGD, CTCP Tổng công ty Nova Service.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0%.



**NGUYỄN MỸ HẠNH**  
Thành viên độc lập HĐQT

**Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT:**  
21/10/2020.

**Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên độc lập HĐQT:**  
24/04/2025.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sĩ Quản lý công.

**Quá trình công tác:**

**09/1998 - 04/2019**

Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro, CT TNHH PwC (Việt Nam).

**01/2017 - 02/2019**

Giám đốc Điều hành, CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam.

**04/2019 - 07/2020**

Trưởng nhóm QLRR và bảo hiểm, Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc.

**10/2020 - 04/2025**

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):** Không.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:** Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0%.



**NG TECK YOW**  
Thành viên HĐQT

**Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT:**  
26/06/2023.

**Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT:**  
24/04/2025.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, ĐH Hull, Anh Quốc.

**Quá trình công tác:**

**2012 - 2016:** Giám đốc Tài chính, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

**2017 - 2019:** Phó TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

**2020 - 02/2023:** TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

**03/2023 - 06/2023:** TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**06/2023 - 11/2024:** Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**11/2024 - 04/2025:** Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Kiểm toán đến ngày 29/04/2025.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):** Không.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:** Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0%.



**ĐOÀN MINH TRƯỜNG**  
Thành viên HĐQT

**Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT:**  
24/04/2025.

**Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT:**  
07/08/2025.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Quản trị kinh doanh, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Phân tích Chính trị - SBCC, Santa Barbara CA, Mỹ.

Cử nhân Ngôn ngữ Tiếng Trung, ĐH Sư phạm Thiên Tân, Trung Quốc.

**Quá trình công tác:**

**03/2023 - 08/2025:** Đại diện Quốc gia tại Việt Nam của Blacksparc Ltd., Israel.

**01/2024 - 08/2025:** Đồng sáng lập Vietnam Archery Club.

**03/2025 - 08/2025:**

Đại diện Quốc gia tại Việt Nam của Milcon Gulf Group.

Đại diện Quốc gia tại Việt Nam của Social Intergration Management Associate.

**04/2025 - 08/2025:** Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Chiến lược - ESG và Ủy ban Nhân sự đến ngày 14/08/2025.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):** Không.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:** Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 4.380 cổ phần, chiếm 0%.

(\*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2025. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

# GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (\*)

## Ban TGD



**DƯƠNG VĂN BẮC**  
Thành viên HĐQT, TGD

**Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Tổng Giám đốc:** 01/11/2024.

**Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT:** 24/04/2025.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng CFVG, Đại học ESCP và ĐH Paris Dauphine.

**Quá trình công tác:**

**2015 - 2018:** Trợ lý TGD, phụ trách Đầu tư và Phát triển Dự án, Vingroup - VinEco.

**2018 - 2019:** Giám đốc Đầu tư và Phát triển Dự án, CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành.

**2019 - 2023:** Phó TGD, phụ trách Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đất Xanh.

**05/2023 - 08/2023:** Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**08/2023 - 09/2024:** Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**09/2024 - 11/2024:** Phó TGD kiêm Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**11/2024 - 04/2025:** TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**04/2025 đến nay:** Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và tổ chức triển khai thực hiện chiến lược của Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Chiến lược - ESG và Ủy ban Nhân sự.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):** Không.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:** Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 14.695.554 cổ phần, chiếm 0,658%.



**CAO TRẦN DUY NAM**  
PHÓ TGD

**Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD:** 15/11/2024.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp, ĐH Kinh tế TP.HCM.

**Quá trình công tác:**

**08/2005 - 07/2010:** Trưởng phòng Cung ứng, CT TNHH Vietnam Land SSG

**07/2010 - 03/2011:** Trưởng phòng Cung ứng Thương mại, Bouygues Batiment International

**05/2011 - 04/2013:** Trưởng phòng Cao cấp Cung ứng, Kusto Vietnam (BTA).

**04/2013 - 02/2019:** Giám đốc Cung ứng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**02/2019 - 12/2019:** Giám đốc Cung ứng và Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**12/2019 - 05/2020:** Phó Giám đốc Khối Triển khai Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**05/2020 - 07/2021:** Phó Giám đốc Trung tâm Cung ứng - Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**07/2021 - 01/2022:** Giám đốc Trung tâm Cung ứng - Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**01/2022 - 11/2024:** Giám đốc Ban Cung ứng Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**11/2024 đến nay:** Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHCĐ, HĐQT.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):**

Chủ tịch HĐQT, CTCP Công nghiệp Hàng hải Nova TVĐ.

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tổng CT Nova Industry.

Chủ tịch HĐQT, CTCP Công nghiệp Điện tử Nova.

Thành viên HĐQT, CTCP Đầu tư Du lịch Trùng Dương.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:**

TGD, CTCP Tổng CT Nova Industry.

TGD, CTCP Đầu tư Du lịch Trùng Dương.

TGD, CTCP Đầu tư Tổng hợp Mũi Né.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của**

**Tập đoàn Novaland:** 10.483.384 cổ phần, chiếm 0,470%.



**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
PHÓ TGD

**Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD:** 15/11/2024.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân, ĐH Kinh tế TP.HCM.

**Quá trình công tác:**

**06/2006 - 03/2009:** Kế toán viên - Kế toán Tổng hợp, CT TNHH Xây dựng và Phát triển Nhà Phú Tấn Lộc.

**04/2009 - 02/2011:** Kế toán Tổng hợp, CTCP Thành Nhơn.

**03/2011 - 12/2012:** Kế toán Tổng hợp, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**12/2012 - 12/2018:** Kế toán trưởng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**12/2018 - 12/2020:** Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Kiểm soát Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**12/2020 - 10/2021:** Giám đốc Kiểm soát Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**10/2021 - 02/2023:** Phó Giám đốc Ban Tài chính Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**02/2023 - 11/2024:** Giám đốc Tài chính Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**11/2024 đến nay:** Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHCĐ, HĐQT.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):** Không.

**Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:** Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của**

**Tập đoàn Novaland:** 17.870.782 cổ phần, chiếm 0,801%.

(\*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2025. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

# GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (\*) (tiếp theo)

## ■ Các chức danh điều hành khác



**VÕ QUỐC ĐỨC**  
Giám đốc Tài chính



**NGUYỄN THÙY XUÂN MAI**  
Kế toán trưởng

**Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Giám đốc Tài chính:** 21/08/2025.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Tài chính - Ngân hàng, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Viện Quản trị & Công nghệ FSB - Đại học FPT.

**Tóm tắt quá trình công tác:**

**05/2007 - 08/2011:** Phó Phòng Đầu tư, CTCP Chứng Khoán Rồng Việt.

**12/2011 - 07/2014:** Trưởng Bộ phận Tài chính, CTCP tư IMG.

**09/2014 - 01/2020:** Trưởng phòng Tài chính/Quản lý đầu tư, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**01/2020 - 10/2020:** Tư vấn Tài chính - CFO, CT TNHH MTV Chăn nuôi Bình Minh.

**10/2020 - 04/2024:** Giám đốc Tài chính, CTCP Đầu tư Xây dựng Trung Nam.

**07/2024 - 03/2025:** Phó TGĐ Tài chính, CT TNHH Phát Đạt Holdings.

**03/2025 - 08/2025:**

Giám đốc Ban Tài chính Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**08/2025 đến nay:** Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0%.

(\*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2025. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

**Ngày đầu tiên được bổ nhiệm KTT:** 05/04/2024.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Kế toán, ĐH Điện Lực.

**Tóm tắt quá trình công tác:**

**08/2008 - 10/2015:** Kế toán Tổng hợp, CTCP Vốn Thái Thịnh.

**10/2015 - 06/2016:** Kế toán Tổng hợp, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**07/2016 - 07/2019:** Kế toán Tổng hợp/ Kế toán Cao cấp, CT TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Trí Minh.

**07/2019 - 03/2024:** Trưởng phòng Dịch vụ Kế toán, CT TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Trí Minh.

**04/2024 đến nay:** KTT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**04/2024 đến nay:** KTT, CT TNHH MTV Novaland Agent.

**07/2024 đến nay:**

KTT, CTCP Nova Hospitality.

KTT, CT TNHH Phát Triển Quốc Tế Thế Kỳ 21.

KTT, CT TNHH Tư Vấn Long Hưng Phát.

**07/2025 - 12/2025:** KTT, CT TNHH Delta-Valley Bình Thuận.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 16.456 cổ phần, chiếm 0,001%.



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan  
(P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM)

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## ■ Báo cáo của HĐQT trong năm 2025

### 1. Đánh giá hoạt động của HĐQT năm 2025

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam đứng trước nhiều cơ hội lớn song cũng đối mặt với không ít khó khăn và áp lực từ các yếu tố về bất ổn kinh tế vĩ mô, cải cách thể chế, độ trễ trong thực thi các luật mới, những khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn cũng như thách thức từ hạ tầng và quy hoạch. Với Novaland, năm 2025 là năm bản lề để củng cố nền tảng hoạt động, chuẩn bị cho giai đoạn tăng trưởng mạnh sau tái cấu trúc, theo đó năm 2025 tập trung vào các mục tiêu trọng yếu gồm: khơi thông pháp lý, đẩy mạnh xây dựng và khôi phục dòng tiền; kiện toàn quản trị, điều hành theo hướng tinh gọn - hiệu quả; chuyển đổi số toàn diện, nâng cao hiệu suất và từng bước tiếp cận các tiêu chuẩn ESG quốc tế.

#### Định hướng chiến lược và giám sát:

HĐQT đã chỉ đạo định hướng chiến lược phù hợp tình hình thực tế và cập nhật kế hoạch kinh doanh được trình tại ĐHCĐ thường niên 2025. Trong đó, Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh thận trọng với phương án hai kịch bản doanh thu và lợi nhuận năm 2025 nhằm đảm bảo Novaland luôn bám sát vào chiến lược kinh doanh, dự phòng các yếu tố bất lợi, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn rất nhiều khó khăn và áp lực như hiện tại.

Các quyết sách lớn cũng được đưa ra liên quan tới tái cấu trúc nợ, kế hoạch bàn giao sản phẩm, phát hành cổ phiếu cho người lao động và điều chỉnh hoạt động điều hành nhằm chuẩn hóa quản trị nội bộ, đảm bảo và cân bằng quyền lợi của Cổ đông, Đối tác, Trá chủ, các Bên liên quan và Người lao động của Công ty.

#### Quản trị rủi ro tài chính và thanh khoản

Bên cạnh việc tiếp tục duy trì các hoạt động tái cấu trúc tài chính, gia hạn nợ vay để đảm bảo thanh khoản, cam kết thực hiện nghĩa vụ với Đối tác và Trá chủ, HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành tiến hành các hoạt động liên quan đến cơ cấu vốn, kế hoạch phát hành cổ phiếu nhằm hoán đổi nợ và kế hoạch huy động vốn của Công ty.

### Phát triển bền vững và ESG

Trên cơ sở triển khai chiến lược phát triển dài hạn đã được HĐQT hoạch định từ đầu năm 2025, Novaland đã tiến hành ký kết hợp tác chiến lược với đơn vị tư vấn ESG nhằm triển khai lộ trình phát triển bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế áp dụng cho lĩnh vực phát triển bất động sản giai đoạn 2025 -2030. Đây là bước đi nhằm tích hợp ESG vào hệ thống quản trị doanh nghiệp và xây dựng nền tảng phát triển bền vững.

Năm 2025 là năm HĐQT tập trung vào việc ổn định hoạt động, giám sát rủi ro và chuẩn hóa quản trị để tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

### 2. Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2026

HĐQT xác định năm 2026 là năm quan trọng trong lộ trình phục hồi và tăng trưởng bền vững trên cơ sở các định hướng chiến lược sau:

#### Nâng cao vai trò hoạch định chiến lược và giám sát

- Định hướng chiến lược trung và dài hạn phù hợp với năng lực tài chính và điều kiện thị trường;
- Tăng cường vai trò kiểm soát rủi ro, giám sát công tác quản trị rủi ro tài chính, thanh khoản và nghĩa vụ nợ;
- Đẩy mạnh thực thi ESG thông qua tiếp cận khung PTBV ngành phát triển bất động sản quốc tế (GRESB) và minh bạch thông tin;
- Phê duyệt kế hoạch kinh doanh, đầu tư và huy động vốn theo nguyên tắc thận trọng, phù hợp với điều kiện thị trường và lợi ích Cổ đông.

#### Hoàn thiện mô hình quản trị

- Tăng cường hiệu quả các Ủy ban trực thuộc HĐQT;
- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định về quản trị Công ty theo thông lệ quản trị Doanh nghiệp tốt;
- Tăng cường triển khai, tích hợp chặt chẽ các yếu tố ESG phù hợp vào chiến lược và vận hành của doanh nghiệp để thúc đẩy sự phát triển bền vững.



Aqua City liên tục bàn giao nhà, đón cư dân về an cư và tận hưởng không gian sống tuyệt vời (P. Long Hưng, Đông Nai)

## Hoạt động của HĐQT năm 2025

### 1. Kết quả thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông trong năm 2025

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, ĐHĐCĐ đã thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến các chiến lược phát triển của Novaland và công tác quản trị Doanh nghiệp. HĐQT và Ban TGD đã tiến hành chỉ đạo, điều hành sát sao, cộng thêm nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty nhằm thực hiện một cách hiệu quả nhất các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể như sau:

- Lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC - đáp ứng các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán đã được ĐHĐCĐ thông qua là đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Tập đoàn trong năm tài chính 2025;
- Triển khai thành công phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động;
- Hoàn tất phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ;
- Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 6.966 tỷ đồng và 1.861 tỷ đồng.

Ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, HĐQT cũng đã tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường và lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua các phương án huy động vốn như: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ; Phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần với hạn mức tối đa 5.000 tỷ đồng và Phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần với hạn mức tối đa 10.000 tỷ đồng; Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi dư nợ gốc Trái phiếu. ĐHĐCĐ bất thường cũng đã bổ nhiệm mới Thành viên HĐQT để thay thế cho Thành viên HĐQT đã từ nhiệm.

Các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua trong năm 2025 mà HĐQT chưa triển khai thực hiện:

- Nghị quyết số 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ;
- Nghị quyết số 20/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/08/2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi dư nợ gốc Trái phiếu;
- Nghị quyết số 21/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 31/12/2025 thông qua phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần của Công ty.

Lý do chưa triển khai:

- Đối với phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được thông qua bởi Nghị quyết số 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG, Công ty hiện đang, và sẽ tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư có định hướng hợp tác lâu dài và phù hợp với các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư nêu trong phương án phát hành.
- Đối với phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi dư nợ gốc Trái phiếu được thông qua bởi Nghị quyết số 20/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu Trái phiếu về phương án hoán đổi, tuy nhiên chưa đạt được sự đồng thuận từ người sở hữu Trái phiếu, do đó chưa thể triển khai.
- Đối với phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần của Công ty được thông qua bởi Nghị quyết số 21/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 31/12/2025, Công ty dự kiến sẽ triển khai thực hiện phương án trong năm 2026.

### 2. Tổng kết các cuộc họp, các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT

#### a. Các cuộc họp ĐHĐCĐ:

Căn cứ vào quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, trong năm 2025 Novaland đã tiến hành tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến QTCT, kế hoạch kinh doanh và các nội dung quan trọng khác. Bên cạnh đó, nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động, quyền lợi của Cổ đông, Công ty cũng đã tiến hành tổ chức ĐHĐCĐ bất thường và lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua bao gồm:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>I. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025: 16</b>			
1	01/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT năm 2024.
2	02/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty.
3	03/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC).
4	04/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.
5	05/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty.
6	06/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập BCTC của Công ty trong năm tài chính 2025.
7	07/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua thù lao của HĐQT.
8	08/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty và sửa đổi Điều lệ của Công ty quy định về ngành, nghề kinh doanh.
9	09/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua hủy phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và báo cáo việc triển khai các phương án phát hành cổ phiếu khác.
10	10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ.
11	11/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua thay đổi thành viên HĐQT.
12	12/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua phương án tái cấu trúc, sửa đổi và cập nhật các điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
13	13/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế QTCT và Quy chế hoạt động của HĐQT Công ty.
14	14/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua sửa đổi, bổ sung Thỏa thuận khung về việc bồi hoàn cho bên bảo đảm.
15	15/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua báo cáo kết quả thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và những Người có liên quan trong năm 2024; các nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và Người có liên quan trong năm 2025.
16	16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	24/04/2025	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025.
<b>II. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ BẤT THƯỜNG NĂM 2025: 04</b>			
1	17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	07/08/2025	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.
2	18/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	07/08/2025	Thông qua thay đổi thành viên HĐQT.
3	19/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	07/08/2025	Thông qua phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần với hạn mức tối đa 5.000 tỷ đồng.
4	20/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	07/08/2025	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi dư nợ gốc Trái phiếu.
<b>III. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THÔNG QUA BẢNG HÌNH THỨC LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN: 01</b>			
1	21/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	31/12/2025	Thông qua phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần với hạn mức tối đa 10.000 tỷ đồng.

## b. Các cuộc họp của HĐQT:

Trong năm 2025, các Thành viên HĐQT đã thực hiện sát sao vai trò và nhiệm vụ của mình trong công tác xây dựng định hướng chiến lược phát triển, giám sát công việc kinh doanh và tổ chức triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Để thực hiện các vai trò và nhiệm vụ đó, HĐQT đã tiến hành 62 cuộc họp, ban hành 78 Nghị quyết thông qua các chủ trương, chính sách quan trọng, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>I. HOẠT ĐỘNG QTCT, BỔ NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM CÁN BỘ QUẢN LÝ: 31</b>			
1	02/2025-NQ.HĐQT-NVLG	24/01/2025	Thông qua việc đăng ký thay đổi thông tin hoạt động của Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Sân giao dịch Bất động sản Novaland Quận 1.
2	03/2025-NQ.HĐQT-NVLG	24/01/2025	Thông qua việc chuyển nhượng tên miền Novaworldphanthiet.com.vn từ Công ty sang Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận.
3	04/2025-NQ.HĐQT-NVLG	24/01/2025	Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch, hợp đồng giữa Công ty và người có liên quan thuộc thẩm quyền của HĐQT trong năm 2025.
4	05/2025-NQ.HĐQT-NVLG	04/03/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách cổ đông Công ty thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
5	09/2025-NQ.HĐQT-NVLG	02/04/2025	Thông qua Dự thảo Chương trình hợp và các tài liệu hợp cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
6	10/2025-NQ.HĐQT-NVLG	02/04/2025	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự của Ủy ban (Môi trường - Xã hội - Quản trị) (ESG) - Quản trị rủi ro - Quản trị chiến lược.
7	13/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/04/2025	Thông qua việc bổ sung nội dung hợp và điều chỉnh tài liệu hợp tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
8	14/2025-NQ.HĐQT-NVLG	18/04/2025	Thông qua việc điều chỉnh và cập nhật các tài liệu hợp tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
9	15/2025-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2025	Thông qua danh sách ứng viên để bầu cử Thành viên HĐQT tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
10	17/2025-NQ.HĐQT-NVLG	29/04/2025	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự của Ủy ban Kiểm toán.
11	18/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/05/2025	Thông qua việc ban hành Điều lệ, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của HĐQT.
12	19/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/05/2025	Thông qua việc thay đổi tên, nhiệm vụ, cơ cấu nhân sự và ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban Chiến lược - ESG.
13	20/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/05/2025	Thông qua việc thay đổi tên, nhiệm vụ, cơ cấu nhân sự và ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban Nhân sự.
14	21/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/05/2025	Thông qua mức thù lao chi tiết của Thành viên HĐQT năm 2025.
15	22/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/05/2025	Thông qua kế hoạch triển khai sáng kiến Phát triển Bền vững.
16	23/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/05/2025	Thông qua kế hoạch ban hành rủi ro trọng yếu cấp Tập đoàn và triển khai cơ chế báo cáo định kỳ cho mục đích giám sát của HĐQT.
17	24/2025-NQ.HĐQT-NVLG	16/05/2025	Thông qua việc thay đổi số lượng Người đại diện theo pháp luật.
18	31/2025-NQ.HĐQT-NVLG	13/06/2025	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
19	32/2025-NQ.HĐQT-NVLG	13/06/2025	Thông qua việc giao cho TGD, người đại diện theo pháp luật tiến hành các công việc có liên quan nhằm thống nhất việc bồi hoàn với các chủ sở hữu tài sản bảo đảm.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
20	40/2025-NQ.HĐQT-NVLG	14/07/2025	Thông qua lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC để thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2025.
21	41/2025-NQ.HĐQT-NVLG	15/07/2025	Thông qua chương trình hợp, tài liệu hợp ĐHĐCĐ bất thường và thông qua việc ký thỏa thuận khung bồi hoàn với các bên bảo đảm.
22	44/2025-NQ.HĐQT-NVLG	25/07/2025	Thông qua cập nhật chương trình hợp và bổ sung, điều chỉnh tài liệu hợp tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
23	46/2025-NQ.HĐQT-NVLG	04/08/2025	Thông qua điều chỉnh, bổ sung nội dung hợp và tài liệu hợp tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Công ty.
24	47/2025-NQ.HĐQT-NVLG	04/08/2025	Thông qua danh sách ứng viên được cổ đông đề cử vào vị trí thành viên HĐQT.
25	48/2025-NQ.HĐQT-NVLG	06/08/2025	Thông qua bổ sung nội dung hợp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025, cập nhật chương trình hợp và bổ sung, điều chỉnh tài liệu hợp tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
26	50/2025-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2025	Thông qua thành lập Hội đồng đầu tư trực thuộc HĐQT và ban hành Quy định hoạt động Hội đồng đầu tư.
27	52/2025-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2025	Thông qua thay đổi cơ cấu nhân sự của Ủy ban Chiến lược - ESG.
28	53/2025-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2025	Thông qua thay đổi cơ cấu nhân sự của Ủy ban Nhân sự.
29	56/2025-NQ.HĐQT-NVLG	21/08/2025	Thông qua bổ nhiệm Giám đốc Tài chính của Công ty.
30	67/2025-NQ.HĐQT-NVLG	24/11/2025	Thông qua chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản.
31	75/2025-NQ.HĐQT-NVLG	17/12/2025	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
<b>II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, GÓP VỐN: 20</b>			
1	06/2025-NQ.HĐQT-NVLG	21/03/2025	Thông qua việc chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Địa ốc Nova Mỹ Đình.
2	07/2025-NQ.HĐQT-NVLG	21/03/2025	Thông qua việc cử đại diện vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Địa ốc Nova Mỹ Đình.
3	08/2025-NQ.HĐQT-NVLG	21/03/2025	Thông qua việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Light City.
4	11/2025-NQ.HĐQT-NVLG	02/04/2025	Thông qua việc cử đại diện vốn của Công ty tại CTCP Nova Education Group.
5	12/2025-NQ.HĐQT-NVLG	02/04/2025	Thông qua việc cử đại diện vốn của Công ty tại CTCP Nova Hospitality.
6	16/2025-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2025	Thông qua việc chấm dứt giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ số 14B Trần Ngọc Diện và thanh lý Hợp đồng bồi hoàn ký kết ngày 15/12/2007.
7	28/2025-NQ.HĐQT-NVLG	29/05/2025	Thông qua nguyên tắc giao dịch hợp tác kinh doanh đối với dự án Khu nhà ở cao tầng Tropic Garden 2 tại địa chỉ số 49 đường số 66, phường Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
8	33/2025-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2025	Thông qua việc chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức.
9	34/2025-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2025	Thông qua phương án nhận chuyển nhượng lại một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
10	35/2025-NQ.HĐQT-NVLG	25/06/2025	Thông qua việc chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Địa ốc Nova Mỹ Đình.
11	36/2025-NQ.HĐQT-NVLG	25/06/2025	Thông qua phương án nhận chuyển nhượng lại một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Địa ốc Nova Mỹ Đình.
12	42/2025-NQ.HĐQT-NVLG	23/07/2025	Thông qua thay đổi Người đại diện vốn của Công ty tại Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Novaland Đất Tâm và CTCP Mekong Smart City.
13	51/2025-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2025	Thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất thuộc sở hữu của Công ty tại TP. Hồ Chí Minh.
14	54/2025-NQ.HĐQT-NVLG	21/08/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Nova Property Management.
15	55/2025-NQ.HĐQT-NVLG	21/08/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại CTCP Giáo dục PTN và CTCP Nova Education Group.
16	61/2025-NQ.HĐQT-NVLG	09/10/2025	Thông qua chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Cao Nguyên Xanh.
17	68/2025-NQ.HĐQT-NVLG	24/11/2025	Thông qua chủ trương góp thêm vốn vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega, chủ trương thoái vốn công ty này và các vấn đề liên quan.
18	69/2025-NQ.HĐQT-NVLG	24/11/2025	Thông qua cử Người đại diện vốn của Công ty tại Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega sau khi hoàn tất việc góp thêm vốn.
19	74/2025-NQ.HĐQT-NVLG	15/12/2025	Thông qua việc tiếp tục thực hiện các giao dịch hợp tác đầu tư giữa Công ty và các Bên liên quan.
20	76/2025-NQ.HĐQT-NVLG	26/12/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Tân Kim Yến.
<b>III. HUY ĐỘNG VỐN, TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ: 27</b>			
1	01/2025-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2025	Thông qua phương án tái cấu trúc khoản vay của Công ty với Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade (Vietinbank), Filiale Deutschland; Maybank International Labuan Branch; và Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 01 - TP. Hồ Chí Minh.
2	25/2025-NQ.HĐQT-NVLG	28/05/2025	Thông qua việc sử dụng tài sản của Công ty để bảo đảm cho nghĩa vụ liên quan đến các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside, đồng thời ký kết với Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside một thỏa thuận khung bồi hoàn liên quan đến tài sản đảm bảo nêu trên.
3	26/2025-NQ.HĐQT-NVLG	29/05/2025	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.
4	27/2025-NQ.HĐQT-NVLG	29/05/2025	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động.
5	29/2025-NQ.HĐQT-NVLG	09/06/2025	Thông qua việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản hoặc hình thức khác để thông qua một số vấn đề liên quan đến Trái phiếu NVLB2123012.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
6	30/2025-NQ.HĐQT-NVLG	09/06/2025	Thông qua việc sử dụng dịch vụ môi giới chuyển nhượng tài sản tại Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent và phê duyệt khoản vay của Công ty với Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận.
7	37/2025-NQ.HĐQT-NVLG	01/07/2025	Thông qua thay đổi một số điều kiện và điều khoản của Trái phiếu NVLB2123012 do Công ty phát hành.
8	38/2025-NQ.HĐQT-NVLG	04/07/2025	Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần, thay thế Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết số 26/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/05/2025.
9	39/2025-NQ.HĐQT-NVLG	04/07/2025	Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, thay thế Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết số 27/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/05/2025.
10	43/2025-NQ.HĐQT-NVLG	23/07/2025	Thông qua sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 38/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/07/2025 về triển khai phát hành cổ phiếu thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và Quy chế Thưởng ESOP ban hành kèm theo Nghị quyết số 38/2025-NQ.HĐQT-NVLG.
11	45/2025-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2025	Thông qua việc Hợp đồng ủy thác được sửa đổi và bổ sung thay thế toàn bộ lần thứ hai ký ngày 12/06/2025 giữa Công ty và Madison Pacific Trust Limited có hiệu lực chính thức kể từ ngày 30/07/2025.
12	49/2025-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2025	Thông qua phương án vay vốn từ Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận.
13	57/2025-NQ.HĐQT-NVLG	08/09/2025	Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của Công ty.
14	58/2025-NQ.HĐQT-NVLG	08/09/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu để hoán đổi nợ.
15	59/2025-NQ.HĐQT-NVLG	26/09/2025	Thông qua mở bảo lãnh thanh toán tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam để bảo lãnh cho nghĩa vụ của Công ty.
16	60/2025-NQ.HĐQT-NVLG	03/10/2025	Thông qua tiếp tục thực hiện chào bán cổ phiếu không chào bán hết theo Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và xử lý phân phối cổ phiếu thường không phân phối hết theo Phương án phát hành cổ phiếu thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.
17	62/2025-NQ.HĐQT-NVLG	09/10/2025	Thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu theo Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và Phương án phát hành cổ phiếu thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và thông qua tăng vốn Điều lệ của Công ty.
18	63/2025-NQ.HĐQT-NVLG	15/10/2025	Thông qua sửa đổi Nghị quyết số 59/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26/09/2025 về việc mở bảo lãnh thanh toán tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam.
19	64/2025-NQ.HĐQT-NVLG	20/10/2025	Thông qua vay vốn Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
20	65/2025-NQ.HĐQT-NVLG	03/11/2025	Thông qua việc sử dụng vốn góp của Công ty tại CTCP Đầu tư Địa ốc No Va và Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức để bảo đảm cho khoản vay của hai công ty này.
21	66/2025-NQ.HĐQT-NVLG	06/11/2025	Thông qua kế hoạch thanh toán gốc, lãi Trái phiếu mã NVLH2123010 theo kết quả lấy ý kiến tại Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu ngày 05/11/2025.
22	70/2025-NQ.HĐQT-NVLG	24/11/2025	Thông qua sửa đổi các hợp đồng tín dụng giữa Công ty với Credit Opportunities III Pte. Limited.
23	71/2025-NQ.HĐQT-NVLG	12/12/2025	Thông qua phương án huy động vốn với số tiền huy động tối đa 2.500.000.000.000 VND theo Phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 19/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG.
24	72/2025-NQ.HĐQT-NVLG	15/12/2025	Thông qua sửa đổi Điều 1 Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.
25	73/2025-NQ.HĐQT-NVLG	15/12/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.
26	77/2025-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2025	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.
27	78/2025-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2025	Thông qua chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu của Công ty.

### 3. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng Thành viên HĐQT, Ban TGD, Kế toán trưởng và UBKT

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2025 (đồng)	Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT
<b>I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>						
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT			1.200.000.000	01/01/2025 - 31/12/2025
2	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT			600.000.000	01/01/2025 - 31/12/2025
3	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT			600.000.000	01/01/2025 - 31/12/2025
4	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT			202.272.727	01/01/2025 - 24/04/2025
5	Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT			202.272.727	01/01/2025 - 24/04/2025
6	Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT			79.545.455	24/04/2025 - 31/12/2025
7	Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT			34.328.064	24/04/2025 - 07/08/2025
8	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT			45.217.391	07/08/2025 - 31/12/2025

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2025 (đồng)	Thời gian nắm giữ chức vụ trong UBKT
<b>II. ỦY BAN KIỂM TOÁN</b>						
1	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch UBKT			600.000.000	01/01/2025 - 31/12/2025
2	Phạm Tiến Vân	Thành viên UBKT				01/01/2025 - 31/12/2025
3	Ng Teck Yow	Thành viên UBKT			150.000.000	01/01/2025 - 29/04/2025
<b>III. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>						
1	Dương Văn Bắc	TGD	96%	4%		01/01/2025 - 31/12/2025
2	Cao Trần Duy Nam	Phó TGD	97%	3%		01/01/2025 - 31/12/2025
3	Trần Thị Thanh Vân	Phó TGD	96%	4%		01/01/2025 - 31/12/2025
<b>IV. KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>						
1	Nguyễn Thùy Xuân Mai	KTT	96%	4%		01/01/2025 - 31/12/2025
<b>V. NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC</b>						
1	Võ Quốc Đức	Giám đốc Tài chính	100%	0%		21/08/2025 - 31/12/2025

#### 4. Giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ và Người có liên quan đối với cổ phiếu NVL

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Cao Thị Ngọc Sương	Người có liên quan của Người nội bộ	50.750.709	2,603%	48.218.176	2,355%	Bán 221.133 cổ phiếu trong tháng 05/2025; Bán 2.311.400 cổ phiếu trong tháng 11/2025.
2	Bùi Cao Nhật Quân	Người có liên quan của Người nội bộ	78.242.008	4,012%	75.318.115	3,678%	Bán 2.923.893 cổ phiếu trong tháng 05/2025.
3	Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Người có liên quan của Người nội bộ	15.568.765	0,798%	7.732.515	0,378%	Bán 7.836.250 cổ phiếu trong tháng 06/2025.
4	Đoàn Minh Trường	Người nội bộ	5.030	0,000%	4.380	0,000%	Giao dịch cổ phiếu trong tháng 04, tháng 05, tháng 06/2025.
5	CTCP Diamond Properties	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	168.660.987	8,649%	164.301.070	8,024%	Bán 3.230.517 cổ phiếu trong tháng 05/2025; Bán 1.129.400 cổ phiếu trong tháng 10/2025.
6	CTCP NovaGroup	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	343.840.758	17,632%	335.303.477	16,375%	Công ty chứng khoán bán 50.631 cổ phiếu cầm cố trong tháng 02/2025; Bán 5.000.000 cổ phiếu trong tháng 04/2025; Bán 3.486.650 cổ phiếu trong tháng 05/2025 và tháng 06/2025.
7	Bùi Đạt Chương	Người có liên quan của Người nội bộ	67	0,000%	3.026.761	0,148%	Mua 1.513.347 cổ phiếu ESOP và nhận 1.513.347 cổ phiếu thưởng ESOP trong tháng 10/2025.
8	Huỳnh Văn Phước	Người nội bộ	0	0,000%	11.620	0,006%	Mua 5.810 cổ phiếu ESOP và nhận 5.810 cổ phiếu thưởng ESOP trong tháng 09/2025.
9	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Người nội bộ	0	0,000%	16.456	0,001%	Mua 8.228 cổ phiếu ESOP và nhận 8.228 cổ phiếu thưởng ESOP trong tháng 09/2025.
10	Dương Văn Bắc	Người nội bộ	0	0,000%	14.695.554	0,718%	Mua 7.347.777 cổ phiếu ESOP và nhận 7.347.777 cổ phiếu thưởng ESOP trong tháng 09/2025 và tháng 10/2025.

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
11	Cao Trần Duy Nam	Người nội bộ	12.602	0,001%	10.483.384	0,512%	Mua 5.235.391 cổ phiếu ESOP và nhận 5.235.391 cổ phiếu thưởng ESOP trong tháng 09/2025 và tháng 10/2025.
12	Trần Thị Thanh Vân	Người nội bộ	7.400.000	0,380%	17.870.782	0,873%	Mua 5.235.391 cổ phiếu ESOP và nhận 5.235.391 cổ phiếu thưởng ESOP trong tháng 09/2025 và tháng 10/2025.

#### 5. Giao dịch giữa CT với Người có liên quan của CT; hoặc giữa CT với Cổ đông lớn, Người nội bộ, Người có liên quan của Người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CÔNG TY TNHH BẮT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE	Tổ chức có liên quan của Công ty	28/05/2025	Nghị quyết số 25/2025-NQ-HĐQT-NVLG ngày 28/05/2025	Công ty sử dụng tài sản của Công ty để bảo đảm cho nghĩa vụ liên quan đến các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside, đồng thời ký kết với Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside một thỏa thuận khung bồi hoàn liên quan đến tài sản đảm bảo nêu trên.
2	BÙI THÀNH NHƠN	Người nội bộ	23/04/2025	Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/04/2025	Chấm dứt Hợp đồng bồi hoàn và giấy thỏa thuận bồi hoàn liên quan tới Khu đất 14B Trần Ngọc Diện - Thảo Điền - Quận 2. Tổng giá trị giao dịch: 435.671.167.586 VND.
3	CAO THỊ NGỌC SƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	23/04/2025	Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/04/2025	Chấm dứt Hợp đồng bồi hoàn và giấy thỏa thuận bồi hoàn liên quan tới Khu đất 14B Trần Ngọc Diện - Thảo Điền - Quận 2. Tổng giá trị giao dịch: 435.671.167.586 VND.
4	CÔNG TY TNHH MTV NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	01/01/2025-30/06/2025	Nghị quyết số 04/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/01/2025	Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2025/NVLG-NLA được ký ngày 31/12/2024, tổng giá trị đã phát sinh là 780.000.000 VND.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
5	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của Công ty	14/02/2025	Nghị quyết số 03/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/01/2025	Chuyển nhượng tên miền novaworldphanthiet.vn từ Công ty sang Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận theo Hợp đồng số 2011/NVLG-DV/2024 ngày 14/02/2025.
6	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của Công ty	17/06/2025	Nghị quyết số 30/2025-NQ.HĐQT-NVLG	Vay để bổ sung vốn lưu động theo Hợp đồng vay ký ngày 17/6/2025. Tổng giá trị khoản vay: 114.129.400.000 VND.
7	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NOVA PHÚC NGUYỄN	Tổ chức có liên quan của Công ty	23/12/2025	Quyết định TGD số 08/2025-QĐ.TGD-NVLG ngày 04/12/2025	Giảm vốn góp, số tiền giảm: 299.920.651.995 VND
8	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Tổ chức có liên quan của Công ty	01/10/2025-31/12/2025	Nghị quyết số 04/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/01/2025	Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án Bất động sản/Tư vấn bán hàng theo Hợp đồng ký ngày 01/10/2025, tổng giá trị phát sinh là 1.482.676.431 VND.
9	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA ĐỨC	Tổ chức có liên quan của Công ty	01/10/2025-31/12/2025	Nghị quyết số 04/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/01/2025	Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án Bất động sản/Tư vấn bán hàng theo Hợp đồng ký ngày 01/10/2025, tổng giá trị phát sinh là 1.482.676.431 VND.
10	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của Công ty	08/08/2025	Nghị quyết số 49/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/08/2025	Vay Công ty TNHH Delta - Valley theo Hợp đồng vay ký ngày 08/08/2025, giá trị khoản vay: 880.000.000.000 VND.
11	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của Công ty	31/12/2025	Nghị quyết số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025	Hoán đổi nợ bằng cổ phần với tỷ lệ 15.746,667 đồng/cổ phiếu. Giá trị nợ được hoán đổi 2.465.301.918.717 VND.
12	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Tổ chức có liên quan của Công ty	31/12/2025	Nghị quyết số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025	Hoán đổi nợ bằng cổ phần với tỷ lệ 15.746,667 đồng/cổ phiếu. Giá trị nợ được hoán đổi 111.772.282.161 VND.
13	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT	Tổ chức có liên quan của Công ty	21/10/2025	Nghị quyết số 64/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/10/2025	Vay Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Long Hưng Phát, giá trị khoản vay: 143.000.000.000 VND.
14	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA ĐỨC	Tổ chức có liên quan của Công ty	11/11/2025	Nghị quyết số 65/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03/11/2025	Sử dụng tài sản Công ty là toàn bộ phần vốn góp 5.470.700.000.000 VND tại CTCP Đầu tư Địa ốc No Va để bảo đảm cho nghĩa vụ khoản vay của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va (Số tiền vay tối đa: 2.000.000.000.000 VND, mục đích vay: Tài trợ chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 2).

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
15	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Tổ chức có liên quan của Công ty	11/11/2025	Nghị quyết số 65/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03/11/2025	Sử dụng tài sản Công ty là toàn bộ phần vốn góp 2.019.445.600.000 VND để bảo đảm cho nghĩa vụ khoản vay của Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức (Số tiền vay tối đa: 1.500.000.000.000 VND, mục đích vay: Tài trợ chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 3).
16	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Tổ chức có liên quan của Công ty	31/12/2025	Nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025	Thông qua việc sử dụng 47,06% cổ phần CTCP Đầu tư Địa ốc No Va, giá trị: 2.624.724.400.000 VND góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega.
17	CTCP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÁT	Tổ chức có liên quan của Công ty	31/12/2025	Nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025	Thông qua việc sử dụng 99,99% cổ phần CTCP Đầu Tư Thương Mại Và Phát Triển Bất Động Sản An Phát, giá trị: 1.632.498.000.000 VND góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega
18	CÔNG TY TNHH NGÔI NHÀ MEGA	Tổ chức có liên quan của Công ty	31/12/2025	Nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025	Thông qua việc tăng vốn 5.200.847.074.646 VND vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega từ cổ phần CTCP Đầu Tư Thương Mại Và Phát Triển Bất Động Sản An Phát và CTCP Đầu tư Địa ốc No Va.

## 6. Giao dịch giữa Người nội bộ CT niêm yết, Người có liên quan của Người nội bộ với CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE	05/06/2025	CTCP NovaGroup sử dụng cổ phiếu để bảo lãnh cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside.
2	BÙI THÀNH NHƠN	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE	05/06/2025	Ông Bùi Thành Nhơn sử dụng cổ phiếu để bảo lãnh cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside.
3	CÔNG TY TNHH MTV NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP NOVA RICHSTAR	05/06/2025	Phí môi giới căn RS-SH.15: 261.742.146 VND.
4	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA PHÚ	31/03/2025	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành Trái phiếu của Công ty TNHH BĐS Gia Phú với tổng mệnh giá phát hành là 250 tỷ đồng.

**6. Giao dịch giữa Người nội bộ CT niêm yết, Người có liên quan của Người nội bộ với CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát (tiếp theo)**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
5	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	31/03/2025	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ cho 2 gói vay tại TPBank của CTCP Phát triển Đất Việt với 2 hợp đồng vay tương ứng 770 tỷ đồng và 670 tỷ đồng.
6	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan Người nội bộ	CTCP BẤT ĐỘNG SẢN THỊNH VƯỢNG	01/04/2025	Chi trả cổ tức 1.991.000 VND.
7	PHẠM THỊ CÚC	Người có liên quan Người nội bộ	CTCP BẤT ĐỘNG SẢN THỊNH VƯỢNG	01/04/2025	Chi trả cổ tức 1.991.000 VND.
8	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	29/03/2025	Thu tiền Đợt 1 theo HĐMB số NA.LB04-SD02.03/2025/HDMB/DLV-NTXM.
9	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	29/03/2025	Thu tiền Đợt 1 theo HĐMB số NA.LB04-V101.01/2025/HDMB/DLV-NTXM.
10	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	31/03/2025	Thu tiền Đợt 2 theo HĐMB số NA.LB04-V101.01/2025/HDMB/DLV-NTXM.
11	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	31/03/2025	Thu tiền Đợt 2 theo HĐMB số NA.LB04-SD02.03/2025/HDMB/DLV-NTXM.
12	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	15/04/2025	Chi CKLS 04/2025 Căn NA.LB04-V101.01 Z/005-700.
13	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	15/04/2025	Chi CKLS 04/2025 Căn NA.LB04-SD02.03 Z/005-700.
14	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	15/05/2025	Chi CKLS 05/2025 Căn NA.LB04-V101.01.
15	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	15/05/2025	Chi CKLS 05/2025 Căn NA.LB04-SD02.03.
16	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	16/06/2025	Chi CKLS 06/2025 Căn NA.LB04-V101.01.
17	NGUYỄN THÙY XUÂN MAI	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	16/06/2025	Chi CKLS 06/2025 Căn NA.LB04-SD02.03.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
18	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN BÁCH HỢP	14/03/2025	Chia lợi nhuận, số tiền gồm thuế TNCN là 197.028 VND, thuế TNCN là 9.851 VND.
19	CÔNG TY TNHH MTV NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP NOVA RICHSTAR	30/06/2025	Phí dịch vụ môi giới theo hợp đồng số 34-2025/HĐDV/NVLA, tổng số tiền: 237.947.405 VND.
20	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC 38	13/12/2025	Giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty TNHH Thương Mại Địa ốc 38 và bên mua. Tổng giá trị tài sản bảo đảm: 380.284.623.481 VND.
21	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PHƯỚC LONG	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	30/07/2025	Giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va với bên thứ ba. Tài sản bảo đảm: Toàn bộ vốn thuộc sở hữu của bên bảo đảm tại Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside.
22	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA ĐỨC	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	30/07/2025	Giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va với bên thứ ba. Tài sản bảo đảm: Toàn bộ vốn thuộc sở hữu của bên bảo đảm tại Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside.
23	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	30/07/2025	Giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va với bên thứ ba. Tài sản bảo đảm: các tài sản từ và/hoặc liên quan đến các bất động sản tại dự án Novaworld Phan Thiet.
24	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	28/12/2025	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ bảo lãnh của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley với bên thứ ba. Tài sản bảo đảm: Khoản phải thu đối với các hợp đồng mua bán của Công ty TNHH Delta Valley-Bình Thuận.
25	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	18/07/2025	Cấp một khoản vay có giá trị 1.504.059.000.000 VND và phát hành thư cam kết với một số nội dung để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va.
26	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	18/07/2025	Phát hành thư cam kết với một số nội dung để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va. Giá trị ước tính: 1.000 tỷ đồng.
27	CTCP NOVA HOSPITALITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	08/07/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Thương Mại Đầu tư Địa Ốc 38.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
28	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC 38	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	26/08/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Toàn bộ cổ phần tại CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng.
29	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC 38	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	26/08/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Toàn bộ cổ phần tại CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn.
30	CTCP ĐẦU TƯ THƯ MINH NGUYỄN	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	26/08/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Quyền tài sản phát sinh từ Dự án trồng rừng, kết hợp du lịch sinh thái tại xã Hòa Thăng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.
31	CTCP DỊCH VỤ DU LỊCH HÒA THĂNG	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	26/08/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Quyền tài sản phát sinh từ Khu nuôi tôm công nghiệp Hòa Thăng tại xã Hòa Thăng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.
32	BÙI THÀNH NHƠN	Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	30/10/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu NVL.
33	CTCP DIAMOND PROPERTIES	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	30/10/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu NVL.
34	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	30/10/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu NVL.
35	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BĐS GIA ĐỨC	11/11/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH BĐS Gia Đức tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Phần vốn góp tại Công ty TNHH BĐS Gia Đức.
36	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	11/11/2025	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va tại tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm: Phần vốn góp tại CTCP Đầu tư Địa ốc No Va.
37	CÔNG TY TNHH MTV NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BĐS NOVA RIVERSIDE	15/12/2025	Thanh toán Phí dịch vụ môi giới bất động sản - Dự án Sunrise Riverside: 41.400.000 VND.
38	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA-VALLEY BÌNH THUẬN	18/07/2025	Giao dịch ủy quyền tổ chức sự kiện do CTCP NovaGroup triển khai.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
39	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Người có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỬU LONG	31/12/2025	Chi trả lợi nhuận 2024 và tạm ứng lợi nhuận 2025 số tiền bao gồm thuế TNCN: 6.374.585 VND, thuế trong đó TNCN: 318.729 VND.
40	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỬU LONG	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS THUẬN PHÁT	01/08/2025	Chi trả lợi nhuận sau thuế, cổ tức 221.868.715.634 VND.
41	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN 350	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	30/09/2025	Ký hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 398.020.000.000 VND.
42	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN 350	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS THUẬN PHÁT	15/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 13.210.000.000 VND.
43	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	25/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 60.000.000.000 VND.
44	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	25/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 10.782.000.000 VND.
45	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	24/09/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 7.084.000.000 VND.
46	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	10/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 7.900.000.000 VND.
47	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	25/11/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 11.605.000.000 VND.
48	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	25/12/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 7.000.000.000 VND.
49	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NOVA PHÚC NGUYỄN	01/10/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 2.820.000.000 VND.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
50	CÔNG TY TNHH NOVA SASCO	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	30/09/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 24.998.000.000 VND.
51	CÔNG TY TNHH NOVA SAGEL	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	07/07/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 434.884.000.000 VND.
52	CÔNG TY TNHH NOVA SAGEL	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	07/07/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 810.096.000.000 VND.
53	CÔNG TY TNHH NOVA THẢO ĐIỀN	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP BẤT ĐỘNG SẢN NOVA LEXINGTON	08/09/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 19.150.000.000 VND.
54	CTCP BẤT ĐỘNG SẢN NOVA LEXINGTON	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC GIA HUY	18/08/2025	Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 235.800.000.000 VND.
55	CTCP ĐỊA ỐC NHẬT HOA	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	18/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 3.410.000.000 VND.
56	CTCP ĐỊA ỐC NHẬT HOA	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỬU LONG	30/07/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 7.580.000.000 VND.
57	CTCP ĐỊA ỐC NHẬT HOA	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	18/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 145.130.000.000 VND.
58	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC GIA HUY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP NOVA FINAL SOLUTION	18/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 1.400.000.000 VND.
59	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN BẢO PHÚC	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP NOVA FINAL SOLUTION	21/08/2025	Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 45.500.000.000 VND.
60	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN BẢO PHÚC	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	04/09/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 13.000.000.000 VND.
61	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	31/12/2025	Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 18.390.000.000 VND.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
62	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TÂN KIM YẾN	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	16/07/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 523.524.000.000 VND.
63	CTCP NOVA RICHSTAR	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	16/07/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 274.290.000.000 VND.
64	CÔNG TY TNHH BĐS GIA PHÚ	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	18/09/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 60.137.000.000 VND.
65	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	19/12/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 208.780.000.000 VND.
66	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	29/12/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 130.000.000.000 VND.
67	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	31/12/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 881.450.000.000 VND.
68	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN BẢO PHÚC	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	21/08/2025	Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 41.500.000.000 VND.
69	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA PHÚ	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	28/11/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 130.030.000.000 VND.
70	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DU LỊCH BÌNH AN	14/10/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 34.300.000.000 VND.
71	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DU LỊCH BÌNH AN	21/10/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 5.100.000.000 VND.
72	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DU LỊCH BÌNH AN	24/11/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 1.400.000.000 VND.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
73	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH DU LỊCH BÌNH AN	31/12/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 366.010.000.000 VND.
74	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP NOVA FESTIVAL	31/12/2025	Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 50.730.000.000 VND.
75	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT VALLEY	31/12/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 53.220.000.000 VND.
76	CTCP HOÀN VŨ	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE	15/10/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 9.998.000.000 VND.
77	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ LẠT LAKE	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE	01/10/2025	Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 27.214.000.000 VND.
78	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN GREEN LAND	18/08/2025	Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số vốn hợp tác là 315.000.000.000 VND.
79	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH	19/12/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 434.000.000 VND.
80	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS THUẬN PHÁT	28/08/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 5.905.000.000 VND.
81	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN GIA PHÚ	Tổ chức có liên quan Người nội bộ	CTCP BẤT ĐỘNG SẢN NOVA LEXINGTON	18/09/2025	Ký Hợp đồng vay với số tiền vay 31.231.000.000 VND.

## 7. Các khóa đào tạo về QTCT

Nghị định 155/2020 chính thức có hiệu lực từ 01/01/2021 và thay thế các quy định về QTCT được quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP. Theo đó, Nghị Định 155/2020 không quy định về việc tham gia các khóa đào tạo về QTCT đối với Thành viên HĐQT, Thành viên Ban Kiểm soát, TGD Công ty.



Tiện ích nội khu của phân kỳ Tropicana - NovaWorld Ho Tram (X. Bình Châu, TP.HCM)

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN

## ■ Thông điệp của thành viên độc lập HĐQT trong UBKT

Kính thưa Quý Cổ đông!

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tăng trưởng 8,02%, đạt chỉ tiêu trên 8% do Quốc hội đặt ra, cao thứ hai trong giai đoạn 2011-2025 nhờ động lực chính từ dịch vụ và sản xuất công nghiệp. Tăng trưởng kinh tế vượt 8% của Việt Nam là điểm sáng trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều biến động, đặc biệt là căng thẳng thương mại, chính sách thuế đối ứng của Mỹ. Đây là mức cao nhất trong khu vực ASEAN và thuộc nhóm tăng trưởng hàng đầu thế giới, khu vực.

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 tiếp tục ghi nhận đà phục hồi rõ nét sau giai đoạn khó khăn, với xu hướng tăng trưởng mới được định hình rõ hơn. Việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án, đất đai theo Kết luận số 77 của Bộ Chính trị, Nghị quyết số 170/2024 của Quốc hội bước đầu mang lại kết quả, nhiều dự án đã được khởi động lại. Nguồn cung nhà ở mới tăng khoảng 50% so với năm trước, đưa tổng số 3.297 dự án trên cả nước với khoảng 5,9 triệu sản phẩm, trong đó nhà ở thương mại và khu đô thị chiếm vai trò chủ đạo. Tuy nhiên, còn nhiều dự án bất động sản trên cả nước đang gặp khó khăn, vướng mắc liên quan đến pháp lý, thủ tục đầu tư, đất đai, định giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Năm 2025, trên cơ sở phát huy nguồn lực nội tại và sự đồng hành của các Đối tác chiến lược, Novaland tiếp tục triển khai đề án tái cấu trúc theo định hướng toàn diện và có trọng tâm. Quá trình này được thực hiện trong bối cảnh khung pháp lý mới liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản đã chính thức đi vào thực thi, tạo nên tảng quan trọng cho việc ổn định hoạt động và hướng tới phát triển bền vững trong trung và dài hạn. Công ty tập trung kiện toàn bộ máy, nâng cao hiệu quả công tác quản trị, ưu tiên các hoạt động kinh doanh cốt lõi và chủ động thực hiện các cam kết với các Bên liên quan.

Tại Đại hội đồng Cổ đông 2025, UBKT báo cáo mục tiêu ưu tiên thực hiện giám sát năm 2025. Chúng tôi tổng kết báo cáo kết quả đã thực hiện cho các mục tiêu ưu tiên năm 2025 như sau:

- Trong năm qua, Tập đoàn tiếp tục triển khai Đề án tái cấu trúc theo hướng tinh gọn tổ chức, nâng cao hiệu quả vận hành và duy trì đầy đủ các kiểm soát trọng yếu. Tập đoàn đồng thời rà soát, kiện toàn bộ máy lãnh đạo - điều hành, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và phân định rõ chức năng, nhiệm vụ nhằm nâng cao năng lực quản trị, phù hợp với định hướng phát triển. Trên cơ sở đó, Ủy ban Kiểm toán xác định giám sát việc triển khai Đề án tái cấu trúc vẫn là một nội dung trọng tâm trong năm 2026 nhằm đảm bảo thực hiện đúng lộ trình và hướng tới hiệu quả bền vững.
- Tập đoàn tiếp tục rà soát, cập nhật và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ thông qua việc ban hành và chuẩn hóa đồng bộ các quy trình, chính sách, tiêu chuẩn, sổ tay chức danh và hướng dẫn nghiệp vụ; đồng thời kiện toàn cơ cấu tổ chức cũng như phạm vi chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị/ phòng ban chuyên môn. Ban Điều hành thường xuyên chỉ đạo và nhấn mạnh việc các cá nhân cần chủ động, nâng cao tinh thần trách nhiệm và hiệu quả thực thi gắn với thẩm quyền của đội ngũ quản lý trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Bên cạnh đó, các văn bản quản trị trọng yếu như Bảng phân quyền phê duyệt và các quy định về khen thưởng - kỷ luật cũng được điều chỉnh kịp thời, qua đó góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong quản trị công ty.
- Trong năm 2025, Phòng Kiểm toán nội bộ chủ động rà soát và điều chỉnh kế hoạch kiểm toán theo hướng linh hoạt, tập trung vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trọng yếu theo định hướng của HĐQT; đồng thời kịp thời thực hiện các cuộc rà soát, kiểm tra chuyên đề phát sinh. Hoạt động kiểm toán được triển khai liên tục, gắn với thực tiễn vận hành của các đơn vị, đảm bảo tính kịp thời trong việc nhận diện và cảnh báo rủi ro. Trên cơ sở các phát hiện, kiến nghị và đề xuất cải tiến liên quan đến hệ thống kiểm soát, Ban Điều hành đã chỉ đạo các đơn vị liên quan tiếp tục hoàn thiện quy trình, củng cố hệ thống dữ liệu và tăng cường cơ chế kiểm soát chéo, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro của Tập đoàn.

Bước sang năm 2026, với sự vào cuộc của Chính phủ, Quốc hội, bộ, ngành, địa phương và các doanh nghiệp, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ có nhiều tiến triển tích cực. Đặc biệt, Việt Nam đang đầu tư mạnh cho phát triển hạ tầng, dự kiến giai đoạn 2026-2030, sẽ dành nguồn vốn đầu tư công lên tới khoảng 8,5 triệu tỷ đồng (8.500.000 tỷ đồng) gấp 3 lần giai đoạn trước. Điều này sẽ tác động tích cực đến thị trường bất động sản thông qua mở rộng các không gian tăng trưởng mới, cải thiện hạ tầng giao thông, kết nối vùng, thu hút doanh nghiệp và lao động. Trước bối cảnh này, Novaland xác định trọng tâm chiến lược là củng cố vững chắc nền tảng tài chính, tối ưu hóa mô hình vận hành và triển khai các chiến lược PTBV. UBKT xác định các ưu tiên chính của năm 2026 là:

- Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng công tác quản trị doanh nghiệp, trên cơ sở tuân thủ và áp dụng các thông lệ quản trị tốt dành cho Công ty đại chúng theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Mục tiêu trọng tâm là phát huy vai trò, trách nhiệm và tính chủ động của Hội đồng Quản trị, đồng thời nâng cao hiệu quả trong công tác quản trị và giám sát. Qua đó, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Cổ đông và Các Bên liên quan, hướng tới mô hình quản trị doanh nghiệp minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững;
- Tiếp tục đóng vai trò tư vấn và hỗ trợ HĐQT trong việc hoàn thiện và triển khai đề án tái cấu trúc, đồng thời tăng cường phối hợp với các Ủy ban trực thuộc HĐQT nhằm theo dõi, giám sát quá trình thực hiện phù hợp với các định hướng và quyết nghị của HĐQT;
- Tăng cường công tác giám sát, nhận diện và quản lý các rủi ro trọng yếu ở cấp toàn Công ty, trong đó tập trung vào rủi ro liên quan đến việc triển khai chiến lược và kế hoạch kinh doanh. UBKT phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc rà soát, nâng cấp hệ thống thông tin, dữ liệu và báo cáo phục vụ công tác quản trị, điều hành và quản lý rủi ro và KPI trọng yếu ở các cấp, qua đó

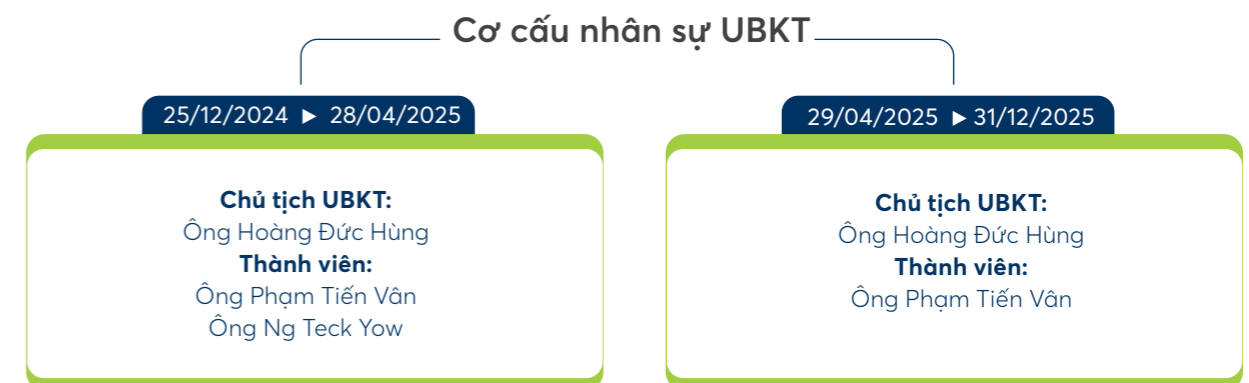
góp phần nâng cao tính chủ động, hiệu quả trong công tác quản trị rủi ro, phù hợp với định hướng PTBV của Tập đoàn;

- Trong vai trò giám sát, UBKT thực hiện đánh giá tính đầy đủ, minh bạch và khả năng đo lường của hệ thống dữ liệu ESG, đồng thời xem xét mức độ liên kết giữa kết quả thực hiện ESG với hiệu quả quản trị và điều hành tại các đơn vị. UBKT tiến hành giám sát, rà soát và quản lý rủi ro xuyên suốt quá trình triển khai áp dụng khung GRESB, hướng đến mục tiêu đạt chứng nhận với điểm số cao và cải thiện qua từng năm. Trên cơ sở đó, UBKT đưa ra các khuyến nghị về điều chỉnh chiến lược, phân bổ nguồn lực và kế hoạch hành động hằng năm khi cần thiết, nhằm bảo đảm việc triển khai mang tính thực chất, hiệu quả và tiệm cận các thông lệ quản trị bền vững tiên tiến trên thị trường;
- Tăng cường giám sát chất lượng và tính độc lập của kiểm toán độc lập, nhằm đảm bảo tính minh bạch, tính phù hợp của thông tin tài chính và tuân thủ đầy đủ các yêu cầu về thời hạn công bố BCTC đã được kiểm toán hoặc soát xét;
- Tiếp tục chỉ đạo việc triển khai kế hoạch KTNB theo phương pháp quản trị rủi ro (risk-based), đảm bảo tính linh hoạt và phù hợp với mức độ rủi ro, qua đó nâng cao hiệu quả công tác giám sát.



**Hoàng Đức Hùng**  
Chủ tịch UBKT  
Thành viên độc lập HĐQT

## ■ Nhân sự UBKT, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT



■ Nhân sự UBKT, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT (tiếp theo)

Tóm tắt tiểu sử nhân sự UBKT



**Ông HOÀNG ĐỨC HÙNG**  
Chủ tịch UBKT, Thành viên độc lập HĐQT

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sĩ Tài chính quốc tế.

**Quá trình công tác:**

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Điều hành Kiểm toán, Lãnh đạo Khối Dịch vụ Tư vấn, Lãnh đạo Khối Khách hàng Chính phủ và Khu vực công, CT TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Chuyên gia Tư vấn quốc tế, Ngân hàng Thế giới - hỗ trợ Bộ Tài chính, xây dựng Thể chế và KTNB tại Việt Nam.
- Phó TGD, CT TNHH PwC (Việt Nam).
- Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền.

Ông hiện là:

- Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam.
- Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA) kiêm Viện trưởng Viện nghiên cứu QTCT (VNICG) thành lập năm 2025 trực thuộc VNIDA; Chủ tịch, The Institute of Internal Auditors Vietnam - Viện Kiểm toán viên nội bộ Việt Nam (IIA Vietnam).
- Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.
- Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập Đoàn Nhựa Bình Thuận.

Tháng 08/2023 đến nay, Ông là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ):**  
Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam; Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập Đoàn Nhựa Bình Thuận; Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0%.

**Thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2025:**  
600.000.000 đồng.



**MR. NG TECK YOW**  
Thành viên UBKT, Thành viên HĐQT

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Đại học Hull, Anh Quốc.

**Quá trình công tác:**

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Giám đốc Tài chính, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.
- Phó TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.
- TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.
- TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Từ 22/06/2023 đến 24/04/2025, là Thành viên HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ):**  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0%.

**Thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2025:**  
202.272.727 đồng.



**Ông. PHẠM TIẾN VÂN**  
Thành viên UBKT, Thành viên độc lập HĐQT

**Quá trình công tác:**

Cử nhân, ĐH Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.

**Quá trình công tác:**

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Vụ trưởng, Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc.
- Cố vấn, Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit.
- Cố vấn, CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc.
- Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam.
- Cố vấn, Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc.
- Cố vấn, Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc.

Ông hiện là:

- Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Vietnam Golf Magazine.

Tháng 04/2019 đến nay, Ông là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

**Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ):**  
Không.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 10.000 cổ phần, chiếm 0,0005%.

**Thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2025:**  
600.000.000 đồng.

## ■ Tổng kết các cuộc họp của UBKT, các kết luận và kiến nghị của UBKT

### Chức năng, nhiệm vụ UBKT:

- Giám sát tính trung thực của việc lập và trình bày BCTC bao gồm xem xét các xét đoán quan trọng liên quan đến BCTC;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR, cơ chế tuân thủ theo quy định của pháp luật;
- Rà soát giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
- Giám sát phòng KTNB;
- Đề xuất danh sách đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín, đánh giá sự độc lập, khách quan của kiểm toán độc lập, kiến nghị mức thù lao, giám sát quá trình thực hiện kiểm toán BCTC của Tập đoàn Novaland.

### Tổng kết kết quả các cuộc họp:

Trong năm 2025, UBKT đã thực hiện 04 cuộc họp với tỷ lệ 100% thành viên tham gia, biểu quyết và bỏ phiếu tán thành cho các nội dung cuộc họp sau:

- Giám sát tiến độ kiểm toán độc lập BCTC hợp nhất, BCTC riêng lẻ cho năm tài chính 2024 của Tập đoàn Novaland và các CT con;
- Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT trình bày trong Báo cáo thường niên 2024 và báo cáo tại ĐHĐCĐ;
- Báo cáo với HĐQT về tình hình QTCT về các nội dung liên quan đến trách nhiệm của UBKT;
- Chương trình làm việc của UBKT năm 2025;
- Tiêu chí chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC của Công ty năm 2025;
- Kế hoạch KTNB năm 2025 và các lần điều chỉnh kế hoạch KTNB phù hợp với bối cảnh thực tế của Công ty; Kết quả hoạt động hàng quý của phòng KTNB.
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Người quản lý: Thành viên UBKT tham gia các cuộc họp HĐQT, tham vấn Ban TGD các vấn đề thuộc trách nhiệm của UBKT;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR: UBKT thực hiện chương trình giám sát hệ thống KSNB bao gồm họp định kỳ và cho ý kiến góp ý với Ban TGD về hệ thống KSNB, tham vấn trong quá trình Công ty cập nhật lại hệ thống QLRR;
- Đề xuất sử dụng và phối hợp các tuyến với nguồn lực thuê ngoài để hỗ trợ rà soát các kiểm soát trọng yếu đối với các rủi ro cấp Tập đoàn và xây dựng kế hoạch, phương thức giám sát thực hiện AOP và các chỉ số KPI liên quan cho năm 2026.

## ■ Giám sát BCTC, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty

- Giám sát tính độc lập của kiểm toán viên, đồng thời theo dõi việc lập và triển khai kế hoạch, tiến độ kiểm toán đối với BCTC riêng và hợp nhất của Công ty năm 2025;
- Giám sát việc tuân thủ các thủ tục công bố thông tin đối với các nội dung tài chính được trình bày trong BCTN;
- Giám sát việc công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty liên quan đến các Nghị quyết HĐQT có nội dung biểu quyết về thông tin tài chính;
- Giám sát các Quy trình được cập nhật ban hành trong năm 2025 liên quan đến mảng tài chính kế toán.

## ■ Giám sát phòng KTNB

- Xem xét và đóng góp ý kiến đối với chuyên đề, phạm vi, thủ tục và dự thảo báo cáo KTNB trước khi phát hành, đồng thời theo dõi, giám sát tiến độ triển khai;
- Đánh giá mức độ hoàn thành và chất lượng công việc của KTNB, đồng thời xem xét năng lực chuyên môn, tính chuyên nghiệp, tính độc lập và hiệu quả phối hợp với các phòng ban khi cần thiết;
- Họp định kỳ với Người phụ trách KTNB nhằm trao đổi chuyên môn và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh, bao gồm các nội dung liên quan đến phối hợp với các phòng ban, đồng thời đảm bảo tính độc lập, khách quan và quyền tiếp cận hồ sơ phục vụ kiểm toán.

## ■ Giám sát kiểm soát giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ

- Rà soát các giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ, đồng thời kiến nghị việc trình/phê duyệt đối với các giao dịch thuộc thẩm quyền của các cấp này;
- Giám sát việc tuân thủ các quy định về giao dịch với Người có liên quan của Công ty, bao gồm đánh giá các thủ tục và hiệu quả của quá trình phê duyệt giao dịch, phê duyệt hợp đồng, CBTT... nhằm đảm bảo sự tuân thủ đúng theo các quy định hiện hành.

## ■ Xem xét hệ thống KSNB và QLRR

- Tham gia các cuộc họp với Ban TGD, bao gồm các đơn vị thuộc tuyến 02 và tuyến 03, qua đó đóng góp ý kiến và kiến nghị các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống KSNB và QLRR;
- Định kỳ trao đổi với Ban TGD nhằm chia sẻ và đưa ra ý kiến của UBKT liên quan đến các rủi ro mới phát sinh, đồng thời khuyến nghị Ban TGD xem xét, chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện việc phân tích, đánh giá rủi ro và xây dựng các biện pháp quản lý phù hợp với điều kiện hoạt động của Công ty;
- Tham gia đóng góp ý kiến trong quá trình các phòng ban chức năng xem xét, xác minh và thực hiện các thủ tục kiểm tra đối với các trường hợp có dấu hiệu không tuân thủ quy định hoặc vi phạm các giá trị cốt lõi của Công ty.
- Đề xuất phối hợp các tuyến và nguồn lực thuê ngoài nhằm rà soát các kiểm soát trọng yếu đối với rủi ro cấp Tập đoàn, đồng thời xây dựng kế hoạch và cơ chế giám sát việc thực hiện AOP và các KPI năm 2026.

## ■ Giám sát HĐQT, TGD và Người quản lý

- Các Thành viên HĐQT được cung cấp đầy đủ thư mời, chương trình làm việc và tài liệu họp, bao gồm tài liệu song ngữ (trong trường hợp có Thành viên HĐQT là người nước ngoài), trước thời điểm tổ chức họp và thực hiện biểu quyết;
- UBKT được thông tin kịp thời về kế hoạch rà soát, cập nhật Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT và Quy chế hoạt động của HĐQT, qua đó có đủ thời gian xem xét, đóng góp ý kiến và đề xuất điều chỉnh các nội dung liên quan;
- UBKT phối hợp với Ban TGD trong việc theo dõi và giám sát tiến độ, chất lượng cũng như tính khách quan của đơn vị kiểm toán BCTC;
- UBKT thực hiện giám sát đối với hệ thống KSNB và QLRR thông qua các cuộc họp định kỳ với TGD, phòng QLRR, Quy trình và Tuân thủ, phòng KTNB và phòng An ninh, nhằm đánh giá việc vận hành và mức độ tuân thủ các cơ chế kiểm soát hiện hành.

## ■ Đánh giá mức độ phối hợp hoạt động của UBKT với HĐQT, TGD và các Cổ đông

- Các Thành viên HĐQT được tham gia trao đổi, thảo luận với Ban TGD và HĐQT liên quan đến các nội dung trình xin ý kiến, biểu quyết và ban hành Nghị quyết của HĐQT. Các Thành viên HĐQT trực tiếp làm việc với các phòng ban chuyên môn liên quan đến các nội dung trình, nhằm nắm bắt đầy đủ bối cảnh, nội dung và các vấn đề phát sinh liên quan. Đồng thời, các phòng ban có trách nhiệm xây dựng và trình bày các phương án đề xuất, bao gồm phân tích ưu, nhược điểm của từng phương án, qua đó làm rõ cơ sở lựa chọn phương án trình Ban TGD và HĐQT, nhằm đảm bảo lợi ích chung của Tập đoàn Novaland;
- UBKT trao đổi thường xuyên và rà soát báo cáo quản trị định kỳ của Ban TGD nhằm cập nhật tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời xem xét, cho ý kiến đối với các nội dung điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với bối cảnh thực tế;
- UBKT đưa ra các kiến nghị đối với Ban TGD liên quan đến các lỗ hổng kiểm soát trọng yếu trong hệ thống KSNB, đồng thời đề xuất các biện pháp khắc phục phù hợp, nhằm góp phần nâng cao hiệu quả và đảm bảo an toàn trong hoạt động vận hành.

# HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN CHIẾN LƯỢC - ESG

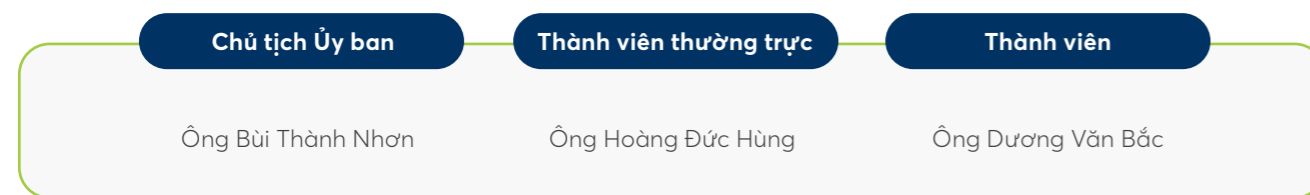
Tháng 05/2025, Hội đồng Quản trị Novaland đã thông qua việc thay đổi tên và nhiệm vụ chính của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL. Theo đó:

Tên của Ủy ban sau khi thay đổi: Ủy ban Chiến lược - ESG

Nhiệm vụ chính của Ủy ban Chiến lược - ESG:

- Tham mưu, đề xuất và giám sát triển khai chiến lược của Tập đoàn;
- Tham mưu, đề xuất định hướng phát triển bền vững của Tập đoàn.

## ■ Cơ cấu nhân sự Ủy ban Chiến lược - ESG



## ■ Hoạt động của Ủy ban Chiến lược - ESG trong năm 2025

### Về Chiến lược

Tham mưu cho HĐQT và Ban Điều hành trong việc giám sát, rà soát và nâng cao chất lượng triển khai kế hoạch phát triển trung và dài hạn của Tập đoàn trong bối cảnh thị trường bất động sản, khung pháp lý và xu hướng vốn bền vững có nhiều thay đổi; đảm bảo cân bằng giữa mục tiêu phục hồi và quyền lợi Cổ đông/ Trá chủ/ Khách hàng/ Nhà đầu tư.

Đánh giá mức độ phù hợp, nhất quán giữa chiến lược Tập đoàn, chiến lược phát triển dự án và chiến lược phân bổ nguồn lực, tập trung vào các chỉ tiêu trọng yếu và mức độ tuân thủ trong quá trình thực hiện.

Giám sát việc xây dựng các kịch bản chiến lược nhằm nâng cao năng lực ứng phó của Tập đoàn trước các biến động vĩ mô, pháp lý và thị trường vốn.

Thông qua các cuộc họp báo cáo định kỳ, Ủy ban phối hợp phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả thực hiện kế hoạch, làm rõ các yếu tố tác động từ nội tại và môi trường bên ngoài, từ đó tham mưu các điều chỉnh phù hợp về kế hoạch, tiến độ và phân công trách nhiệm, nhằm tăng cường kỷ luật thực thi và sử dụng hiệu quả nguồn lực.

Ủy ban tập trung giám sát việc hoàn thiện và chuẩn hóa hệ thống quy chế, quy trình nội bộ; tăng cường kiểm soát tuân thủ pháp luật, tuân thủ nội bộ và chất lượng báo cáo. Đồng thời, Ủy ban phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc rà soát, nâng cấp hệ thống thông tin, dữ liệu và báo cáo phục vụ công tác quản trị, điều hành và theo dõi KPI các cấp.

### Về ESG

Ủy ban tiếp tục giám sát việc tích hợp ESG vào hoạt động quản trị và vận hành của Tập đoàn và các dự án trọng điểm; phối hợp với HĐQT và Ban Điều hành rà soát, điều chỉnh chiến lược, chính sách liên quan nhằm tiệm cận các chuẩn mực quốc tế về ESG.

Quyết định lựa chọn và áp dụng khung phát triển bền vững quốc tế cho ngành BĐS của GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark - chuẩn mực quốc tế độc lập, đánh giá hiệu suất ESG), năm 2025, Novaland đã ký kết hợp tác chiến lược với GreenViet - đối tác đầu tiên của GRESB tại Việt Nam - nhằm triển khai lộ trình phát triển ESG giai đoạn 2025-2030.

Năm 2025, Ủy ban Chiến lược - ESG đã phối hợp chặt chẽ với đối tác GreenViet thực hiện đánh giá toàn diện hiện trạng thực hành ESG của Tập đoàn. Trên cơ sở kết quả đánh giá, Ủy ban tham mưu HĐQT và Ban Điều hành các định hướng nhằm từng bước nâng cao mức độ tiếp cận ESG, hướng tới việc hoàn thiện và chuẩn hóa hệ thống chính sách, quy trình và dữ liệu ESG theo lộ trình phù hợp.

Nâng cao nhận thức, năng lực quản trị và thực thi ESG trong toàn hệ thống thông qua các chương trình trao đổi chuyên sâu, đào tạo và tư vấn từ các tổ chức tư vấn uy tín.

## ■ Định hướng hoạt động của Ủy ban Chiến lược - ESG trong năm 2026

Tham mưu, giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh năm 2026 cũng như chiến lược phát triển 05 năm của Tập đoàn, đảm bảo cân bằng giữa phục hồi, kiểm soát rủi ro và phát triển bền vững. Định hướng tái cấu trúc danh mục đầu tư và danh mục dự án theo tiêu chí hiệu quả dài hạn, dòng tiền ổn định và khả năng tiếp cận nguồn vốn xanh.

Tập trung nâng cao mức độ nhận thức và tích hợp phát triển bền vững, gắn chặt ESG với quản trị, chiến lược và vận hành của Tập đoàn, chú trọng thích ứng linh hoạt, phù hợp với thực tiễn. Từng bước chuẩn hóa phương pháp tiếp cận, hệ thống chỉ tiêu, quy trình thu thập dữ liệu và cơ chế kiểm soát, nhằm nâng cao tính minh bạch, khả năng so sánh và mức độ tin cậy của thông tin ESG.

Phối hợp với đơn vị tư vấn triển khai áp dụng khung GRESB từ năm 2026, đặt mục tiêu đạt chứng nhận GRESB với điểm số cao và điểm tăng dần qua từng năm. Song song đó, xây dựng và triển khai lộ trình ESG trung hạn, bao gồm việc xác định các ưu tiên chiến lược, phân bổ nguồn lực phù hợp

Phối hợp với Ban Điều hành giao trách nhiệm cụ thể cho từng phòng ban, đơn vị: Thiết lập hệ thống các chỉ số ESG minh bạch, có thể đo lường, gắn kết chặt chẽ với đánh giá hiệu quả quản trị và điều hành; xây dựng kế hoạch ESG theo từng năm với phạm vi công việc (SOW) rõ ràng, khả thi.

Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Điều hành trong việc tiếp cận, huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn xanh, kết nối với các đối tác chiến lược về ESG, đồng thời đảm bảo công bố thông tin minh bạch và hiệu quả về thực hành ESG của Tập đoàn.



# HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ LƯƠNG THƯỞNG

## Tổng quan về nhân sự



## Tình hình tăng - giảm nhân sự trong năm 2025

NHẬN ĐỊNH	GIẢI PHÁP
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nhu cầu tuyển dụng tăng mạnh để đáp ứng mục tiêu kinh doanh</li> <li>Chọn lọc và nâng cao chất lượng nhân sự của Tập đoàn trong bối cảnh thị trường nhiều cạnh tranh và thách thức.</li> <li>Biến động nhân sự lớn, tỷ lệ nghỉ việc cao, đặc biệt nhân sự nghỉ việc trong giai đoạn thử việc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quy hoạch và triển khai đa kênh tuyển dụng, nguồn ứng viên.</li> <li>Chuẩn hóa chính sách thu hút và giữ chân nhân tài để hạn chế vòng lặp tuyển dụng - nghỉ việc.</li> <li>Triển khai các chương trình nhân sự kế thừa, lộ trình phát triển sự nghiệp...</li> <li>Nâng cao chất lượng trải nghiệm nhân viên (chào đón nhân sự mới).</li> </ul>

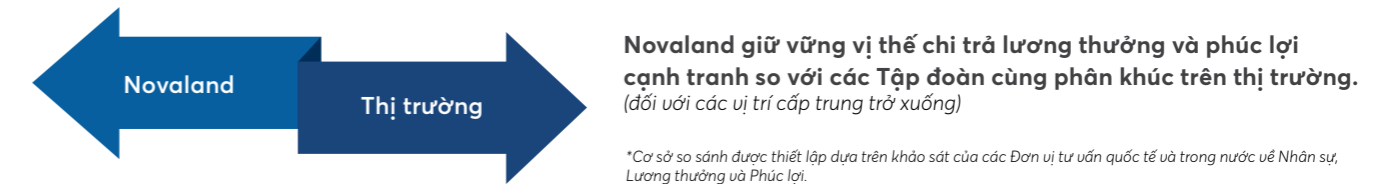


Chương trình Tổng kết cuối năm 2025

## Phương án phát triển nguồn nhân lực

- Xây dựng văn hoá doanh nghiệp dựa trên giá trị cốt lõi: Chuyên nghiệp - Hiệu quả - Chính trực. Tăng cường các hoạt động gắn kết và trải nghiệm nhân viên, nâng cao chất lượng quản lý và tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, nâng tầm thương hiệu Nhà tuyển dụng.
- Phát triển lộ trình nghề nghiệp rõ ràng: Định hướng phát triển cho nhân viên, cung cấp cơ hội đào tạo và thăng tiến để nâng cao sự gắn bó lâu dài.
- Cải thiện các chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Đảm bảo tính cạnh tranh so với thị trường, công nhận và ghi nhận đóng góp của nhân viên để nâng cao động lực làm việc.

## Phương án phát triển nguồn nhân lực



## Tổng kết nội dung về lương và phúc lợi

Tập đoàn luôn quan tâm và chăm sóc đến Người lao động, cam kết thực hiện lương thưởng cạnh tranh, chế độ phúc lợi toàn diện nhằm đảm bảo Người lao động yên tâm làm việc và gắn kết.

<b>LƯƠNG CẠNH TRANH</b>	Lương cạnh tranh, thưởng theo năng lực và hiệu quả công việc. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp... thực hiện đúng theo quy định.
<b>NOVACARE</b>	Bảo hiểm sức khỏe dành cho Người lao động và người thân.
<b>ĐẶC QUYỀN NOVATOR</b>	Được miễn hoặc giảm giá, áp dụng cho Người lao động và người thân khi sử dụng các sản phẩm - dịch vụ trong hệ sinh thái Nova: dịch vụ chăm sóc/ tập luyện sức khỏe, nhà hàng, khách sạn, vui chơi giải trí...
<b>CÁC CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI KHÁC</b>	Quà tặng các dịp lễ, Tết, sinh nhật, chế độ thăm hỏi ốm đau, thai sản.

# HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ LƯƠNG THƯỜNG (Tiếp theo)

## ■ Đánh giá cơ cấu tổ chức và hiệu quả triển khai nhân sự

Cơ cấu tổ chức Novaland Group phân bổ theo mô hình chức năng

MÔ TẢ	ƯU ĐIỂM
<p>Novaland được tổ chức mô hình cơ cấu tổ chức theo các phòng ban chức năng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ban Đầu tư</li> <li>Ban Pháp chế</li> <li>Ban Tài chính - Kế toán</li> <li>Ban Nhân sự</li> <li>Ban Cung ứng Đầu thầu</li> <li>Ban Kinh doanh</li> <li>Ban Marketing</li> <li>Các Ban điều hành dự án</li> <li>Các Phòng hỗ trợ Điều hành</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phân tầng rõ ràng về trách nhiệm, chức năng nhiệm vụ, quản lý và kiểm soát hiệu quả.</li> <li>Phù hợp với tốc độ phát triển các dự án của Novaland.</li> </ul>

## ■ Các nhiệm vụ trọng tâm của công tác phát triển tổ chức

NHIỆM VỤ	MỤC TIÊU
Tái cơ cấu tổ chức theo mô hình linh hoạt (Agile)	Tiếp tục phát huy lợi thế của mô hình tổ chức hiện tại, nâng cao hiệu suất, hiệu quả, tính đa năng và chuyên nghiệp của tổ chức, tăng cường sự linh hoạt.
Phát triển và kiện toàn nguồn nhân lực chất lượng cao	Tăng cường năng lực và chất lượng công việc của đội ngũ nhân sự Công ty thông qua các chương trình phát triển năng lực, đội ngũ nhân sự kế thừa...
Xây dựng, chuẩn hoá, tinh gọn hệ thống và chuyển đổi số	Ứng dụng công nghệ vào kinh doanh và quản trị điều hành để giảm thiểu chi phí, thời gian, đồng thời tăng hiệu quả, chất lượng công việc.

## ■ Thương hiệu tuyển dụng

### Chuỗi sự kiện "Hội thảo nhân tài NovaGroup"

**Thời gian:** Lần 1 | Ngày 11/10/2025; Lần 2 | Ngày 15/11/2025

**Địa điểm:** Novaland Galleria (2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, P. Sài Gòn, TP.HCM)

**Kết quả mong đợi sau chương trình:**

- Thu hút hàng nghìn ứng viên tham dự trực tiếp tại sự kiện và trực tuyến qua chương trình livestream.
- Ghi nhận hơn 500 hồ sơ ứng tuyển trực tiếp tại sự kiện và duy trì mật độ ứng tuyển cao sau sự kiện.
- Hồ sơ ứng tuyển chiếm tỷ trọng cao ở các chuyên ngành: Tài chính, Đầu tư, Kinh doanh, Nhân sự, Điều hành và phát triển dự án,...;
- Gia tăng nhận diện thương hiệu của NovaGroup nói chung và Novaland nói riêng, câu chuyện phục hồi và chuyển mình của Tập đoàn ghi nhận sự quan tâm lớn, tạo làn sóng lan tỏa mạnh mẽ trên thị trường lao động.

Kết quả Chương trình cho thấy tính phù hợp của quy mô, hình thức tổ chức và tăng cường sự kết nối trực tiếp giữa Novaland với thị trường lao động.

Năm 2026, chương trình sẽ được cải tiến để gia tăng hiệu quả tiếp cận ứng viên cũng như tìm kiếm ứng viên phù hợp với nhu cầu tuyển dụng cao của Novaland.

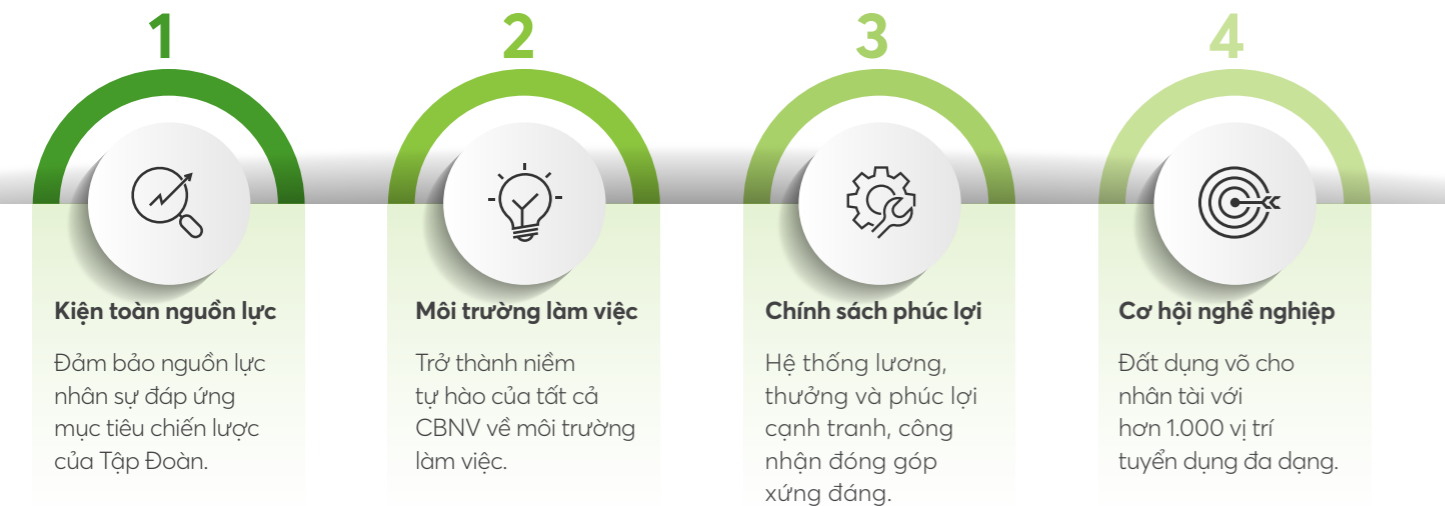
## ■ Thu hút nhân tài

Thu hút hàng nghìn ứng viên quan tâm cơ hội nghề nghiệp.



# HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ LƯƠNG THƯỞNG (Tiếp theo)

## Mục tiêu



## Thách thức và giải pháp

THÁCH THỨC	GIẢI PHÁP
<p><b>1</b> Trong quá trình tái cấu trúc hướng tới phát triển bền vững, Tập đoàn cần số lượng lớn nhân sự phù hợp với chiến lược mới.</p>	<p><b>1</b> Thu hút nhân tài từ các ngành khác.</p>
<p><b>2</b> Thị trường BĐS đang phục hồi, dẫn đến sự gia tăng nhu cầu tuyển dụng từ các Tập đoàn trong cùng lĩnh vực.</p>	<p><b>2</b> Mở rộng quy mô tuyển dụng.</p>
<p><b>3</b> Các vị trí đòi hỏi trình độ chuyên môn cao, kinh nghiệm dày dặn, đặc biệt trong lĩnh vực BĐS.</p>	<p><b>3</b> Định vị thương hiệu tuyển dụng.</p>



## Các giải pháp

### MỞ RỘNG QUY MÔ TUYỂN DỤNG

Trong năm 2025, Novaland triển khai các giải pháp nhằm gia tăng năng lực tạo nguồn thông qua việc chủ động xây dựng nguồn ứng viên tiềm năng, mở rộng mạng lưới nhân tài và đảm bảo nguồn cung ứng nhân sự ổn định, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

- Đa dạng hóa và mở rộng kênh tiếp cận nhân tài, kết hợp hiệu quả nguồn giới thiệu từ nội bộ và bên ngoài, qua đó bảo đảm tính liên tục, đầy đủ và chất lượng của nguồn nhân lực.
- Tăng cường truyền thông thương hiệu tuyển dụng, hướng tới nhiều thế hệ lao động, từ nhân sự trẻ đến đội ngũ quản lý và nhân sự cấp cao, góp phần nâng cao hình ảnh và sức hút của Novaland trên thị trường lao động.

### ĐỊNH VỊ THƯƠNG HIỆU TUYỂN DỤNG

**THÔNG ĐIỆP:** ĐẤT DỤNG VÕ CHO NHÂN TÀI

#### ĐỊNH HƯỚNG CHUNG:

Hướng đến hiện thực hóa chiến lược 2026 và tầm nhìn đến năm 2030 của Tập đoàn, Novaland đang thực hiện tái định hình văn hóa, tối ưu vận hành, chuẩn hóa tiêu chuẩn quốc tế và số hóa mô hình phát triển BĐS. Đây không chỉ là câu chuyện tái cấu trúc doanh nghiệp, mà là lời khẳng định về một tổ chức sẵn sàng mở ra "đất dụng võ" cho những người muốn tạo dấu ấn lớn trong sự nghiệp.

#### HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT:

##### Đối ngoại:

- Tổ chức liên tục các Hội thảo chuyên đề thể hiện tinh thần trân trọng nghề nghiệp của từng chuyên ngành.
- Định kỳ tổ chức Ngày hội tuyển dụng để tăng cường tính kết nối giữa Novaland với thị trường lao động, mở ra hàng nghìn cơ hội việc làm.
- Các hoạt động khác nhằm đưa thương hiệu Tuyển dụng Novaland trở thành điểm đến sự nghiệp bền vững: Chuỗi podcast "Nghề ở Nova – Career Talk", Sổ tay hành trình ứng viên...

##### Đối nội:

- Phát triển câu chuyện về Lãnh đạo thành công từ các ngành khác.
- Xây dựng gói đãi ngộ linh hoạt, thưởng hiệu suất (KPIs) để thu hút nhân tài.

Lãnh đạo Ban Nhân sự, Đội ngũ Tuyển dụng, Thương hiệu tuyển dụng và Truyền thông nội bộ phối hợp thực hiện các mục tiêu công việc này.

### THU HÚT NHÂN TÀI TỪ CÁC NGÀNH KHÁC

**BỐI CẢNH:** Thị trường nhân sự ngành BĐS đang cạnh tranh khốc liệt và nguồn ứng viên chất lượng cao có giới hạn so với nhu cầu tuyển dụng của Tập đoàn.

**PHƯƠNG ÁN:** Mở rộng tìm kiếm nhân sự từ các lĩnh vực khác có thể đa dạng hoá nguồn ứng viên, mang lại góc nhìn mới, kỹ năng đa dạng trong vận hành, kinh doanh và quản lý.

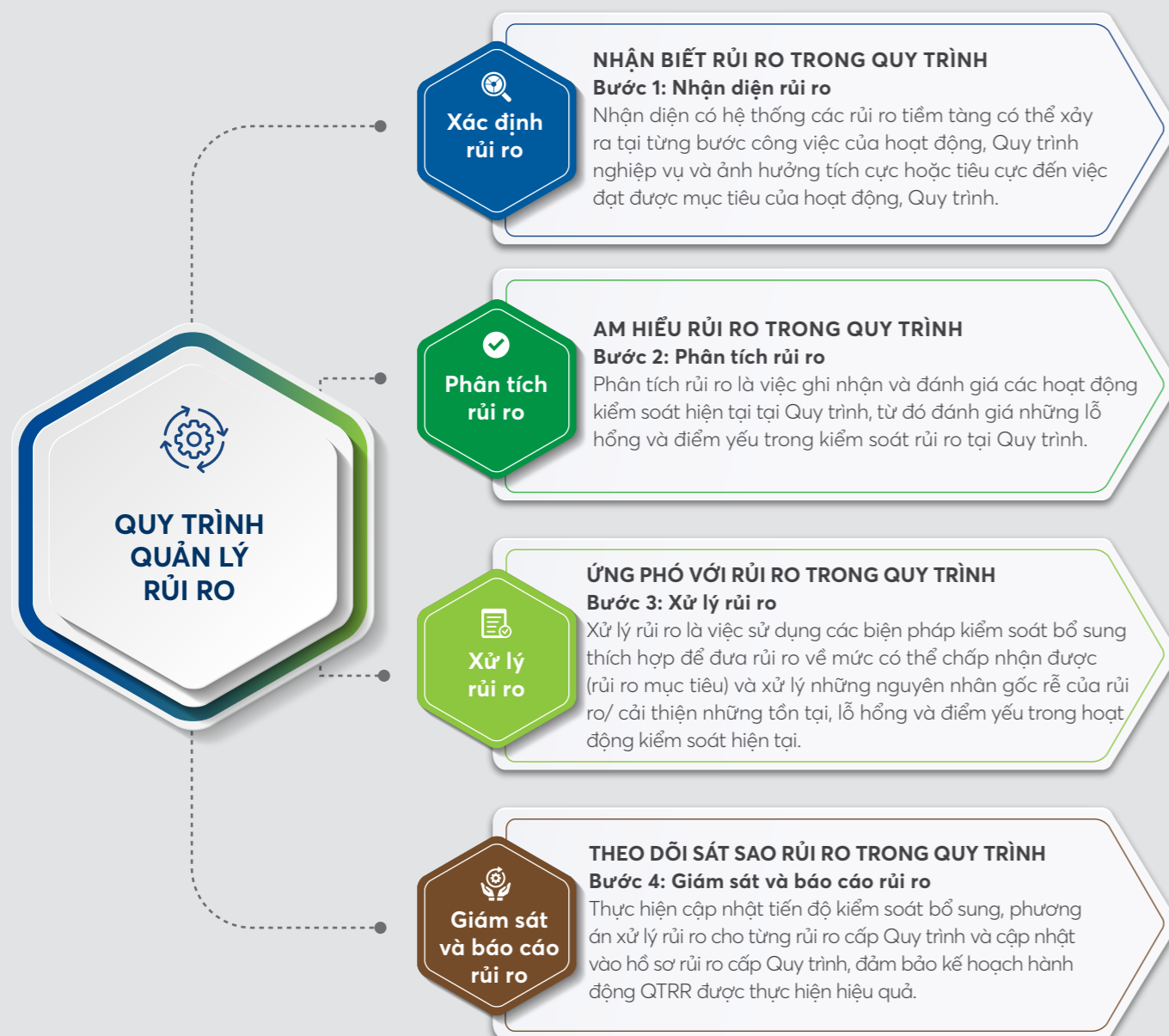
#### KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG:

- Chuẩn bị chương trình đào tạo bài bản, giúp ứng viên hiểu về đặc thù ngành, thị trường, pháp lý.
- Lộ trình hội nhập hợp lý.
- Hỗ trợ và giám sát chặt chẽ để đảm bảo ứng viên từ ngành khác có thể hòa nhập nhanh chóng.

# QUẢN TRỊ RỦI RO

Năm 2025 được xác định là năm bản lề với những dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn song hành cùng thách thức vĩ mô phức tạp đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Kỳ vọng tăng trưởng kinh tế được củng cố mạnh mẽ nhờ động lực kép từ việc đẩy nhanh tiến độ giải ngân đầu tư công và tăng trưởng tín dụng. Tuy nhiên, môi trường kinh tế toàn cầu vẫn đầy biến động, chịu áp lực lớn từ bất ổn địa chính trị và các quyết sách thuế quan/căng thẳng thương mại quốc tế. Trong bối cảnh đó, bên cạnh nỗ lực hoàn thiện thể chế và tháo gỡ các nút thắt pháp lý về đất đai/ nhà ở từ Chính phủ, việc quản lý rủi ro, tối ưu hóa năng lực thích ứng và tận dụng hiệu quả các cơ hội càng trở nên quan trọng để bảo đảm mục tiêu của Novaland.

Tại Novaland, việc nâng cao năng lực quản lý rủi ro được xác định là trọng tâm để bảo vệ giá trị cốt lõi và kiến tạo đà phát triển bền vững. Ban Lãnh đạo Novaland đã và đang triển khai các chiến lược tái cơ cấu toàn diện nhằm tối ưu hóa hoạt động vận hành, nâng cao khả năng chống chịu trước các biến động vĩ mô, sẵn sàng hành động để xử lý hiệu quả các tình huống khó khăn, duy trì nền tảng kinh doanh ổn định, đồng thời chủ động nắm bắt cơ hội từ những thay đổi từ hành lang pháp lý mới.



## Hoạt động Quản trị rủi ro trong năm 2025

Năm 2025 đánh dấu năm thứ ba của giai đoạn tái cấu trúc toàn diện tại Novaland. Hoạt động quản lý rủi ro được nâng tầm và tích hợp sâu vào mọi hoạt động hằng ngày, nhằm cung cấp các giải pháp tức thời, hiệu quả và tối ưu hóa hoạt động kinh doanh, với các hoạt động sau:

- Chủ động cập nhật tình hình hoạt động bên trong và bối cảnh bên ngoài để nhận diện, phân tích các rủi ro có thể ảnh hưởng đến mục tiêu chiến lược của Novaland. Từ đó kịp thời điều chỉnh mục tiêu và xây dựng kế hoạch ứng phó phù hợp.
- Hoàn thành rà soát, cập nhật toàn bộ hệ thống tài liệu gồm Chính sách; Quy định, Tiêu chuẩn; Quy trình; Hướng dẫn nghiệp vụ; Sổ tay chức danh tại tất cả các Phòng ban để đảm bảo tinh gọn, phù hợp và hiệu quả.
- Liên tục cập nhật các sự kiện đã xảy ra và chia sẻ bài học kinh nghiệm nhằm nâng cao nhận thức về rủi ro, góp phần hỗ trợ tất cả các Phòng ban nhận diện và đánh giá các rủi ro tiềm ẩn trong từng hoạt động.
- Tăng cường các hoạt động thanh kiểm tra, giám sát nhằm tạo dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp - hiệu quả - chính trực.
- Tiếp tục triển khai và hoàn thiện các dự án chuyển đổi số, tự động hóa quy trình, từ đó thúc đẩy hiệu quả trong từng hoạt động của Novaland.

## Các rủi ro chính trong năm 2025

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
<b>RỦI RO MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinh tế toàn cầu chịu áp lực từ căng thẳng thương mại và chính sách thuế quan mới, biến động tỷ giá và lạm phát tăng cao.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Theo dõi các diễn biến vĩ mô và thay đổi của thị trường để kịp thời điều chỉnh chiến lược kinh doanh và xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp.</li> </ul>
<b>RỦI RO TÀI CHÍNH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Các tổ chức tín dụng thắt chặt giải ngân và quy định về trái phiếu ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nguồn vốn.</li> <li>• Áp lực tài chính gia tăng với các khoản trái phiếu và nghĩa vụ nợ đến hạn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thiết lập kế hoạch tài chính linh hoạt, xây dựng phương án dự phòng, chủ động đàm phán lộ trình thanh toán. Ưu tiên dòng tiền từ việc mở bán lại các dự án đã được tháo gỡ pháp lý để đảm bảo thanh khoản.</li> <li>• Tăng cường hợp tác với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để đảm bảo nguồn vốn ổn định.</li> <li>• Đa dạng hóa nguồn vốn và các nguồn thu để giảm sự phụ thuộc vào thị trường tín dụng.</li> <li>• Rà soát và tái cấu trúc các khoản nợ, chuyển đổi nợ trái phiếu, đối tác sang các phương thức thanh toán phù hợp hơn.</li> </ul>
<b>RỦI RO TRIỂN KHAI DỰ ÁN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trượt tiến độ, vượt ngân sách hoặc chất lượng công trình không đạt yêu cầu.</li> <li>• Yêu cầu khắt khe hơn về tiêu chuẩn công trình xanh/ bền vững.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tăng cường kiểm soát, theo dõi tiến độ thực hiện dự án, đảm bảo kiểm soát ngân sách, tiến độ xây dựng và chất lượng thi công.</li> <li>• Chuẩn hóa mẫu thiết kế, vật liệu và áp dụng công nghệ vào quá trình triển khai dự án.</li> </ul>

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
<b>RỦI RO PHÁP LÝ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thay đổi trong chính sách và quy định pháp lý gây khó khăn trong triển khai dự án, đặc biệt là các quy định mới về định giá đất và điều kiện bán hàng.</li> <li>Khó khăn trong việc tháo gỡ pháp lý cho các dự án tồn đọng do sự giao thoa giữa luật cũ và luật mới.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cập nhật kịp thời các thay đổi trong chính sách và quy định pháp lý thông qua bản tin pháp luật định kỳ/ đột xuất do Ban Pháp chế cập nhật đến toàn bộ nhân viên.</li> <li>Phối hợp với các Cơ quan chức năng giải quyết các vướng mắc pháp lý cho từng dự án, đặc biệt là các dự án trọng điểm của Novaland.</li> </ul>
<b>RỦI RO AN TOÀN, SỨC KHỎE VÀ MÔI TRƯỜNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nguy cơ tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp cho người lao động, nhân viên luôn tiềm ẩn trong quá trình thi công xây dựng gây tổn thất về người, tài sản và uy tín của doanh nghiệp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban hành các quy định để đảm bảo thực hiện các biện pháp an toàn lao động nghiêm ngặt trong suốt quá trình thi công.</li> <li>Tăng cường các khóa huấn luyện về an toàn lao động và sức khỏe cho nhân viên; áp dụng công nghệ trong việc giám sát tại dự án.</li> <li>Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các biện pháp an toàn lao động, sức khỏe và môi trường tại từng dự án.</li> </ul>
<b>RỦI RO TUÂN THỦ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi phạm quy định, quy trình nội bộ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổ chức đào tạo và truyền thông cho toàn bộ nhân viên về các thay đổi trong các tài liệu nội bộ.</li> <li>Áp dụng công nghệ trong quá trình kiểm tra, nhằm tăng cường hiệu suất.</li> <li>Thực hiện kiểm tra tuân thủ định kỳ, đột xuất đối với các hoạt động có rủi ro cao để phát hiện các vi phạm và nguyên nhân, từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục - ngăn ngừa kịp thời.</li> </ul>
<b>RỦI RO VỀ NGUỒN LỰC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thiếu hụt nhân sự hoặc quá tải công việc do kiêm nhiệm nhiều vị trí, đặc biệt trong giai đoạn tái cấu trúc.</li> <li>Cạnh tranh cao trên thị trường lao động gây khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nhân tài.</li> <li>Thiếu hụt các kỹ năng chuyên sâu để đáp ứng xu hướng thị trường.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổ chức các sự kiện hội thảo nhân tài, kết nối ứng viên với Novaland, giúp ứng viên hiểu sâu về văn hóa, giá trị con người và định hướng phát triển của Novaland.</li> <li>Cập nhật chính sách thu hút và giữ chân nhân tài, nâng cao điều kiện làm việc. Đồng thời triển khai các chương trình nhằm nâng cao tinh thần, động lực làm việc của nhân viên.</li> <li>Áp dụng công nghệ để tối ưu hóa quy trình làm việc, giảm tải công việc cho nhân viên.</li> <li>Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực để nâng cao năng lực. Xây dựng các điều kiện và kế hoạch phát triển nguồn nhân lực nội bộ.</li> </ul>

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
<b>RỦI RO AN NINH THÔNG TIN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tấn công mạng hoặc rò rỉ thông tin quan trọng do lỗi hệ thống hoặc sai sót của Cán bộ nhân viên.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì hệ thống bảo mật và an ninh mạng theo tiêu chuẩn ISO 27001 để phòng ngừa tấn công từ bên ngoài, đồng thời định kỳ đánh giá kiểm thử bảo mật đối với các hệ thống quan trọng của Novaland.</li> <li>Áp dụng các biện pháp mã hóa và kiểm soát quyền truy cập để bảo vệ thông tin quan trọng của Novaland.</li> <li>Đào tạo, truyền thông an ninh thông tin cho nhân viên.</li> <li>Xây dựng các công cụ cảnh báo tự động và tăng cường các biện pháp kiểm tra, kiểm soát đối với các dấu hiệu/ nghi vấn về việc rò rỉ thông tin.</li> </ul>
<b>RỦI RO THƯƠNG HIỆU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rủi ro về khủng hoảng truyền thông hoặc thông tin tiêu cực gây ảnh hưởng đến thương hiệu của doanh nghiệp, mất lòng tin từ Khách hàng, Đối tác và Cổ đông.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chủ động đưa ra các kế hoạch để phòng ngừa, kiểm soát và xử lý khủng hoảng, sẵn sàng đưa ra các thông điệp rõ ràng, minh bạch để bảo vệ uy tín thương hiệu của Novaland.</li> <li>Tiếp tục duy trì hình ảnh thương hiệu tích cực qua các hoạt động cộng đồng và truyền thông.</li> <li>Công bố thông tin minh bạch để khôi phục niềm tin từ Khách hàng, Đối tác và Cổ đông.</li> </ul>

## ■ Mục tiêu QTRR năm 2026

Hoạt động quản trị rủi ro trong năm 2026 sẽ tập trung vào việc duy trì khung quản lý rủi ro, khai thác dữ liệu và củng cố văn hóa quản trị rủi ro. Nhằm nâng cao khả năng chống chịu và đảm bảo mục tiêu "Nỗ lực phục hồi - Phát triển bền vững" của Novaland, mục tiêu quản lý rủi ro gồm:

- Rà soát và cập nhật Danh mục rủi ro, đảm bảo các Phòng ban chủ động nhận diện và quản lý rủi ro thuộc phạm vi trách nhiệm.
- Duy trì báo cáo quản lý rủi ro định kỳ và đột xuất. Triển khai các dự án chuyển đổi số liên quan đến quản lý rủi ro nhằm tự động hóa việc tổng hợp, phân tích và báo cáo rủi ro một cách trực quan, kịp thời.
- Thiết lập và theo dõi các Chỉ số dự báo rủi ro (KRIs) cho các rủi ro đã được xác định trong Danh mục rủi ro, đặc biệt đối với các rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến mục tiêu chiến lược của Novaland. Đảm bảo chủ động thực hiện các giải pháp xử lý kịp thời và phù hợp với xu hướng biến động của rủi ro.
- Triển khai các khóa đào tạo định kỳ về quản lý rủi ro nhằm đảm bảo nhận thức và kỹ năng quản lý rủi ro được thống nhất và áp dụng xuyên suốt từ cấp lãnh đạo đến từng nhân viên.

# TUÂN THỦ PHÁP LUẬT



Trong hành trình nỗ lực phục hồi và hướng đến phát triển bền vững, Novaland luôn xác định tuân thủ pháp luật là kim chỉ nam quan trọng trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Năm 2025 chứng kiến nhiều thay đổi lớn về chính sách, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, càng khẳng định sự cần thiết của việc chủ động cập nhật pháp luật, rà soát và điều chỉnh nội bộ để bảo đảm mọi hoạt động của Tập đoàn phù hợp với yêu cầu quản lý Nhà nước và kỳ vọng của thị trường.

Trong năm 2025, Novaland đã triển khai nhiều giải pháp thực tiễn nhằm củng cố hệ thống tuân thủ pháp luật:

- Tập đoàn duy trì Bản tin pháp luật hàng tháng, kịp thời cập nhật các văn bản được ban hành, sửa đổi trong năm 2025 như Luật Doanh nghiệp sửa đổi, Luật Tổ chức chính quyền địa phương, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh BĐS 2023... Đồng thời, Tập đoàn cũng chủ động chuẩn bị cho các quy định sẽ có hiệu lực từ năm 2026, bao gồm Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân, Luật Quảng cáo sửa đổi, Thông tư 99/2025/TT-BTC về chế độ kế toán, Nghị định 293/2025/NĐ-CP về lương tối thiểu... nhằm kịp thời điều chỉnh các quy trình và chính sách nội bộ.
- Tập đoàn luôn nỗ lực bảo đảm điều kiện pháp lý đối với tổ chức kinh doanh BĐS, bao gồm dự án hiện hữu và dự án hình thành trong tương lai. Năm 2025 ghi nhận nhiều dự án của Novaland được tháo gỡ pháp lý và cấp phép triển khai, tạo cơ sở để Tập đoàn tiếp tục phát triển dự án đúng quy định. Nhiều mẫu hợp đồng mua bán nhà ở cũng được cơ quan chức năng chấp thuận, bảo đảm quyền lợi người mua và sự minh bạch trong giao dịch.
- Bên cạnh tuân thủ ở cấp độ tổ chức, Novaland đặc biệt chú trọng nâng cao ý thức tuân thủ của cán bộ nhân viên thông qua hệ thống quy định nội bộ, chương trình đào tạo và các hoạt động truyền thông thường xuyên về pháp luật hiện hành, cụ thể hóa tinh thần tuân thủ pháp luật vào mỗi hành động, việc làm của cán bộ nhân viên.

Với tinh thần trách nhiệm, quyết tâm **"Nỗ lực phục hồi - Phát triển bền vững"**, Novaland cam kết đảm bảo việc tuân thủ pháp luật như một nhiệm vụ trọng tâm trong quản trị doanh nghiệp. Đây không chỉ là nền tảng cho sự phục hồi mạnh mẽ và phát triển dài hạn của Tập đoàn mà còn là sự đóng góp thiết thực vào việc xây dựng thị trường BĐS minh bạch, lành mạnh và bền vững cho cộng đồng.

# QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư (IR) trong năm 2025 đảm bảo nguyên tắc **"Trung thực - Kịp thời - Minh bạch"**

Năm 2025, trong bối cảnh thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều diễn biến phức tạp và khó lường từ các chính sách thuế quan, căng thẳng thương mại, xung đột quân sự và bất ổn chính trị, nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì đà tăng trưởng ổn định và tiếp tục là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Trước những biến động của thị trường, Novaland kiên định triển khai hoạt động IR theo nguyên tắc "Trung thực - Kịp thời - Minh bạch", qua đó duy trì niềm tin và sự đồng thuận của Cổ đông và Nhà đầu tư, đồng thời nhất quán với giá trị cốt lõi "Chuyên nghiệp - Hiệu quả - Chính trực" của Tập đoàn.

Novaland thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, đẩy mạnh các hoạt động truyền thông và quan hệ Nhà đầu tư, chủ động nâng cao mức độ minh bạch thông qua việc công bố các thông tin tài chính và phi tài chính, cùng các tài liệu chuyên sâu như báo cáo cập nhật hoạt động Công ty và tài liệu thuyết trình dành cho Nhà đầu tư. Toàn bộ nội dung được công bố một cách trung thực, nhất quán, bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh, góp phần bảo đảm việc tiếp cận thông tin đầy đủ, kịp thời và công bằng đối với Cổ đông, Nhà đầu tư và các đối tác trong nước cũng như quốc tế.

Việc công bố thông tin đa kênh, bao gồm nhưng không giới hạn các cổng CBTT theo quy định pháp luật (website Novaland, HOSE, HNX, SGX) và các kênh truyền thông đại chúng, giúp Cổ đông và Nhà đầu tư thuận tiện trong việc theo dõi, tra cứu và cập nhật các thông tin trọng yếu liên quan đến tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh và công tác quản trị của Tập đoàn.



Minera Hot Springs Binh Chau - NouaWorld Ho Tram (X. Binh Châu, TP.HCM)

# QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ *(tiếp theo)*

## Kênh cung cấp thông tin cho Cổ đông, Nhà đầu tư đa dạng



## Tăng cường kết nối với Cổ đông, Nhà đầu tư và thị trường chứng khoán

Trong năm 2025, bên cạnh việc tuân thủ nghiêm các quy định về CBTT, Novaland chú trọng nâng cao chất lượng hoạt động IR, hướng tới sự minh bạch, đồng thuận và gắn kết bền vững với Cổ đông, Nhà đầu tư và thị trường chứng khoán.

Cụ thể, Novaland tập trung triển khai các hoạt động sau:

- Chủ động đối thoại với Cổ đông và Nhà đầu tư thông qua các cuộc họp định kỳ, Đại hội đồng Cổ đông, hội nghị nhà đầu tư, các buổi gặp gỡ trực tiếp và trực tuyến, nhằm kịp thời cập nhật tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh và định hướng chiến lược của Tập đoàn.

- Tăng cường tương tác với thị trường chứng khoán, bao gồm các Sở Giao dịch Chứng khoán, công ty chứng khoán, tổ chức phân tích và các quỹ đầu tư, qua đó bảo đảm thông tin được truyền tải nhất quán, chính xác và phản ánh trung thực.

- Lắng nghe và phản hồi kịp thời ý kiến của Cổ đông và Nhà đầu tư, coi đây là cơ sở quan trọng để hoàn thiện công tác quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động IR của Novaland.

- Tổ chức chương trình tham quan dự án dành cho các Nhà đầu tư và công ty chứng khoán.

## Các hoạt động IR đã triển khai trong năm 2025 nhằm nâng cao tính minh bạch và mức độ tin cậy của Cổ đông, Nhà đầu tư

### Chủ động, minh bạch trong CBTT

- CBTT theo các quy định của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn;
- Liên tục cập nhật và tuân thủ các quy định về CBTT mới nhất của Bộ Tài chính và Cơ quan quản lý Nhà nước;
- Liên tục cập nhật, CBTT song ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt;
- Chủ động công bố những thông tin được đánh giá là có ảnh hưởng đến lợi ích của Cổ đông, Nhà đầu tư, đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp;
- Phát hành thông cáo báo chí và thông tin trên các phương tiện truyền thông đại chúng.

### Nâng cao mức độ tin cậy của số liệu

- Các số liệu công bố trên phương tiện thông tin đại chúng đã được các phòng ban chuyên môn xác nhận và rà soát chéo;
- Soát xét BCTC bán niên và BCTC năm;
- Duy trì việc lập BCTC theo chuẩn mực VAS;
- Xây dựng hệ thống quy trình quy định nội bộ, qua đó kiểm soát chất lượng thông tin.

### Tăng cường đối thoại với NĐT

- Cập nhật hoạt động của Tập đoàn trên phương tiện thông tin đại chúng và hội thảo, trao đổi trực tiếp và trực tuyến với Nhà đầu tư;
- Tổ chức các buổi tham quan dự án với các Nhà đầu tư và công ty chứng khoán;
- Tiếp tục hỗ trợ các hoạt động đối thoại nhằm tái cấu trúc các khoản vay, trái phiếu của Tập đoàn;
- Duy trì các kênh liên lạc thường xuyên cho Cổ đông và Nhà đầu tư: email IR, chuyên mục Quan hệ đầu tư trên website Novaland.



Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet (P. Tiến Thành, Lâm Đồng)

# ĐÁNH GIÁ CHUNG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

Quản trị Công ty hiệu quả tiếp tục được Novaland xác định là nền tảng cốt lõi, đóng vai trò then chốt đối với sự phát triển ổn định, bền vững và gia tăng giá trị dài hạn cho doanh nghiệp, đồng thời giúp củng cố niềm tin của Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan.

Là công ty đại chúng niêm yết trên HOSE từ năm 2016, trong bối cảnh năm 2025 Tập đoàn tập trung triển khai các giải pháp tái cấu trúc toàn diện về tài chính, danh mục đầu tư và tổ chức vận hành, Novaland vẫn kiên định duy trì và nâng cao chất lượng công tác Quản trị Công ty, bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Quy chế quản trị nội bộ, định hướng theo thông lệ quản trị tốt, phù hợp với điều kiện thực tiễn của Tập đoàn trong giai đoạn chuyển đổi.



Novaland thường xuyên tổ chức đào tạo nâng cao năng lực đội ngũ

Việc thực hiện các quy định về QTCT trong năm 2025 được thể hiện thông qua các nội dung trọng tâm sau:

## **Đảm bảo đầy đủ và công bằng các quyền, lợi ích hợp pháp của Cổ đông**

Novaland luôn coi việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cổ đông là nguyên tắc xuyên suốt trong hoạt động QTCT. Trong năm 2025, Công ty đã rà soát, sửa đổi và hoàn thiện các quy định quản trị nội bộ nhằm bảo đảm Cổ đông được thực hiện đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật và được đối xử công bằng, minh bạch. Công tác tổ chức họp Đại hội đồng Cổ đông được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, với thông tin được công bố đầy đủ, rõ ràng, tạo điều kiện thuận lợi cho Cổ đông tham gia, thảo luận và thực hiện quyền biểu quyết.

## **Chú trọng bảo vệ quyền lợi của các Bên liên quan**

Song song với việc bảo vệ quyền lợi của Cổ đông, Novaland đặc biệt chú trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các Bên liên quan, bao gồm các Bên cho vay, Nhà đầu tư, Đối tác và các chủ thể có lợi ích liên quan khác.

Trong năm 2025, Novaland tiếp tục chủ động cung cấp thông tin đầy đủ, minh bạch và kịp thời tới các Bên liên quan thông qua hệ thống báo cáo tài chính định kỳ, tài liệu giải trình báo cáo tài chính, báo cáo kết quả kinh doanh hàng quý, tài liệu cập nhật tình hình tái cấu trúc, hoạt động kinh doanh và tiến độ triển khai các dự án. Các thông tin này được công bố đầy đủ trên website của Tập đoàn; đồng thời, các sự kiện quan trọng phát sinh được thông tin và giải thích kịp thời, rõ ràng, góp phần củng cố sự tin tưởng và đồng hành của các Bên liên quan.

## **Hoàn thiện Điều lệ Công ty và hệ thống Quy chế quản trị**

Trong năm 2025, Novaland đã điều chỉnh và cập nhật Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT phù hợp với cơ cấu tổ chức QTCT hiện tại, đồng thời đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về QTCT đối với tổ chức niêm yết. Đặc biệt, Novaland đã bổ sung, hoàn thiện các quy định liên quan đến thủ tục và phương thức tổ chức họp ĐHĐCĐ theo hình thức trực tiếp kết hợp trực tuyến, góp phần nâng cao tính linh hoạt, hiện đại và khả năng tiếp cận của Cổ đông. Bên cạnh đó, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị và các Quy chế hoạt động của các Ủy ban trực thuộc HĐQT cũng được sửa đổi, bổ sung nhằm bảo đảm phù hợp với thực tiễn quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động.

## **Kiện toàn cơ cấu và nâng cao vai trò của các Ủy ban trực thuộc Hội đồng Quản trị**

Nhằm tăng cường hiệu quả hỗ trợ HĐQT trong công tác quản trị và giám sát, Novaland đã thực hiện việc kiện toàn cơ cấu tổ chức và nhân sự tại các Ủy ban trực thuộc HĐQT, bao gồm Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban Chiến lược - ESG và Ủy ban Nhân sự, theo hướng phù hợp với yêu cầu quản trị trong giai đoạn hiện nay.

Đồng thời, HĐQT đã thành lập Hội đồng Đầu tư nhằm hỗ trợ công tác thẩm định, đánh giá toàn diện các hoạt động và dự án đầu tư trước khi trình HĐQT xem xét, phê duyệt, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và kiểm soát rủi ro đầu tư của Công ty.

## **Nâng cao tính minh bạch và kịp thời trong công bố thông tin**

Novaland tiếp tục củng cố và hoàn thiện công tác công bố thông tin theo hướng minh bạch, kịp thời và dễ tiếp cận, bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về CBTT đối với Công ty đại chúng. Việc tuân thủ nghiêm túc các quy định về CBTT không chỉ đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước và thị trường chứng khoán, mà còn góp phần quan trọng trong việc củng cố niềm tin của Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan, tạo nền tảng cho sự ổn định và phục hồi bền vững của Novaland trong các giai đoạn tiếp theo.

# PHÁT TRIỂN 04 BỀN VỮNG



Phân khu The Tropicana - NovaWorld Hồ Tràm  
(X. Bình Châu, TP.HCM)

# TIẾP CẬN KHUNG QUẢN TRỊ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong bối cảnh toàn cầu đang dịch chuyển mạnh mẽ theo xu hướng phát triển xanh và bền vững, trách nhiệm doanh nghiệp với các mục tiêu về PTBV ngày càng trở thành tiêu chí quan trọng để đánh giá năng lực và uy tín của doanh nghiệp, đặc biệt trong ngành BĐS. Novaland xác định PTBV là nền tảng cốt lõi trong quá trình tái cấu trúc, phục hồi và phát triển giai đoạn 2025-2030; đồng thời xác định việc tích hợp mô hình ESG vào chiến lược tăng trưởng là nhiệm vụ trọng tâm và là đòn bẩy để nâng cao năng lực cạnh tranh, thu hút đầu tư xanh, qua đó đóng góp vào định hướng phát triển quốc gia.

Dựa trên bộ tiêu chuẩn GRI (tiêu chuẩn báo cáo PTBV của tổ chức sáng kiến báo cáo toàn cầu Global Reporting Initiative), Novaland xác định cụ thể các vấn đề trọng yếu của Tập đoàn gắn với 17 mục tiêu PTBV (SDGs) của Liên Hợp Quốc thông qua ba trụ cột về ESG. Theo đó, Khung quản trị Chiến lược PTBV được Novaland xây dựng trên mô hình 4P giúp Tập đoàn tiếp cận toàn diện, tích hợp các yếu tố: kinh tế (P1: Performance - Hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững), môi trường (P2: Planet - Quản lý tác động môi trường), xã hội (P3: People - Đầu tư và phát triển con người) và hợp tác (P4: Partnership - Tạo lập giá trị) vào chiến lược hoạt động, đảm bảo tính minh bạch, trách nhiệm theo chuẩn mực quốc tế, hài hòa lợi ích cho Khách hàng, Cổ đông, Nhà đầu tư, cộng đồng; đồng thời hướng tới tăng trưởng xanh, tuần hoàn và thu hút nhân tài.

Năm 2025 được xem là thời điểm bản lề để Tập đoàn thực hiện kiện toàn và triển khai toàn diện định hướng PTBV thông qua việc tích hợp ESG theo các chuẩn quốc tế. Trong năm 2025, Novaland đã ký kết hợp tác chiến lược với GreenViet, đối tác đầu tiên của GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark - chuẩn mực quốc tế độc lập, đánh giá hiệu suất ESG) tại Việt Nam nhằm

xây dựng lộ trình ESG cụ thể cho giai đoạn 2025-2030. Với sự tư vấn của GreenViet, Novaland sẽ xây dựng lộ trình triển khai theo từng năm với các mục tiêu cụ thể, đồng thời thiết lập và duy trì cơ cấu quản trị phát triển bền vững, trong đó xác định rõ vai trò, trách nhiệm và các chỉ số đo lường hiệu quả áp dụng cho toàn Tập đoàn, hệ sinh thái và chuỗi cung ứng. Tại Novaland, PTBV không chỉ là định hướng của Ban Lãnh đạo mà đã trở thành tinh thần hành động lan tỏa trong toàn hệ thống. Tập đoàn đang từng bước tích hợp các sáng kiến và thực hành phát triển bền vững vào hoạt động thường nhật, từ việc kiện toàn công tác quản trị - điều hành đến các chương trình tái cấu trúc nhằm tối ưu hiệu quả, tiết kiệm tài nguyên, đồng thời thực hiện đầy đủ các cam kết và trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội. Cùng với đó, Tập đoàn đã thành lập Ủy ban Chiến lược ESG nhằm định hướng và giám sát xuyên suốt quá trình triển khai. Đồng thời, từng phòng ban, từng Dự án được yêu cầu xác định mục tiêu ESG cụ thể, chủ động triển khai các kế hoạch hành động, cam kết kiểm toán nội bộ định kỳ để đảm bảo hiệu quả và tuân thủ các tiêu chuẩn GRESB.

Đối với yếu tố Môi trường (Environmental), ngay từ đầu năm 2025, Novaland đã theo đuổi các hướng dẫn GRESB áp dụng cho hai cấp độ: khối doanh nghiệp và khối dự án. Novaland tập trung vào việc giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học đồng thời thúc đẩy hàng loạt sáng kiến tập trung vào hiệu quả năng lượng, phát triển năng lượng tái tạo như: nghiên cứu và ứng dụng giải pháp tiết kiệm năng lượng, nước trong vận hành dự án qua đó giúp sử dụng hiệu quả tài nguyên nước; áp dụng các quy trình quản lý chất thải xây dựng và vận hành hiệu quả, giảm năng lượng trong sản xuất vật liệu xây dựng, từ đó giảm phát thải khí nhà kính... , góp phần chống biến đổi khí hậu.

- Ngoài các Dự án đã đạt chuẩn công trình xanh như Orchard Garden, Novaland cũng đang rà soát và đánh giá các cơ hội theo đuổi chứng nhận công trình xanh như EDGE cho các Dự án hoặc phân khu phù hợp, ví dụ như Dự án Aqua City được bao quanh bởi 32 km đường sông tự nhiên, quy hoạch theo mô hình đô thị sinh thái bền vững - dành tới 70% diện tích cho mảng xanh, hạ tầng và tiện ích nội khu.
- Về vấn đề Xã hội (Social), Novaland đặt lợi ích của khách hàng, nhân viên và cộng đồng lên hàng đầu. Tập đoàn liên tục phát triển các chính sách phúc lợi, hoạt động đào tạo và xây dựng môi trường làm việc an toàn với quy trình quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường nghiêm ngặt; thiết lập bộ khung chuẩn đánh giá Nhà thầu lồng ghép các yêu cầu tuân thủ về tác động môi trường và xã hội; phát triển các đô thị vệ tinh và tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn, tạo ra các điểm đến hấp dẫn, góp phần vào sự phát triển kinh tế địa phương; thực hiện các chương trình CSR hỗ trợ cộng đồng, tạo công ăn việc làm và cải thiện cuộc sống tại các khu vực đầu tư và phát triển Dự án.
- Hoạt động Quản trị (Governance) được Novaland xem là trụ cột của toàn bộ khung PTBV. Tập đoàn thực hiện công bố thông tin theo tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo tính minh bạch đối với Cổ đông và Nhà đầu tư; tích hợp quản trị rủi ro liên quan đến ESG vào hệ thống quản trị chung của Tập đoàn, đặc biệt là các rủi ro về pháp lý, môi trường và xã hội; đảm bảo tuân thủ cao nhất các quy định pháp luật và thông lệ quốc tế về quản trị công ty; đồng thời liên tục cải tiến hệ thống quản trị nhằm minh bạch hóa quy trình ra quyết định, kiểm soát rủi ro và tối ưu hóa lợi ích cho tất cả các bên hữu quan.

Với sự hỗ trợ của đơn vị tư vấn, Novaland đang xem xét, rà soát, điều chỉnh và bổ sung các chính sách và quy trình quản trị liên quan đến ESG đáp ứng các tiêu chuẩn GRESB.

Trong định hướng đến năm 2030, bên cạnh việc theo đuổi áp dụng khung GRESB, Novaland sẽ tiên phong thí điểm mô hình "Hệ sinh thái nghỉ dưỡng gắn liền với du lịch y tế", đồng hành cùng Bộ Y tế và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch trên hành trình "Phát triển du lịch y tế Việt Nam gắn với phát triển bền vững". Với những lợi thế sẵn có, các đô thị du lịch - nghỉ dưỡng của Novaland gần như hội tụ đầy đủ điều kiện tự nhiên - hạ tầng - hệ sinh thái để trở thành điểm đến y tế, chăm sóc sức khỏe, thể chất và tinh thần hàng đầu khu vực. Cùng với đó, Tập đoàn hướng tới triển khai thành công mô hình Quỹ Quản lý Đầu tư BĐS (REIM), tiếp tục đầu tư quỹ đất theo hướng tăng trưởng bền vững, minh bạch và đạt chuẩn quốc tế. Bước đi chiến lược này thể hiện quyết tâm của Tập đoàn trong việc nâng cao các tiêu chuẩn quản trị, tối ưu hóa hoạt động và tạo ra giá trị bền vững cho CBLQ. Chúng tôi tin rằng, một khung quản trị vững chắc, minh bạch và có trách nhiệm chính là nền tảng để Tập đoàn phát triển ổn định, phục hồi mạnh mẽ và xây dựng lại niềm tin trên thị trường.

Chính phủ Việt Nam đã có những cam kết chuyển đổi Xanh và Net Zero, Novaland cũng cam kết đồng hành cùng Chính phủ và cộng đồng doanh nghiệp để đạt được những mục tiêu cam kết. Sự kiên định với chiến lược PTBV và khung quản trị ESG sẽ là động lực để Novaland không chỉ vượt qua các thách thức hiện tại mà còn tạo ra các giá trị vững bền, nâng cao uy tín và vị thế là Tập đoàn BĐS tiên phong tại Việt Nam đạt chuẩn quốc tế về PTBV trên phạm vi toàn Tập đoàn.

# QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Chúng tôi tin rằng, giá trị của một công trình không chỉ nằm ở quy mô, hình thức hay độ bền vững của bê tông cốt thép mà còn bởi khả năng gìn giữ sự hài hòa với thiên nhiên, giảm thiểu tác động đến môi trường và biến đổi khí hậu, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên.

Yếu tố "xanh" đã trở thành mục tiêu quan trọng tại các công trình của Novaland, năm 2025 việc tuân thủ và quản lý tác động môi trường tiếp tục được đặt lên hàng đầu.

Trong giai đoạn xây dựng, quan trắc môi trường tại các dự án được thực hiện định kỳ để báo cáo cho cơ quan quản lý. Từ việc theo dõi chặt chẽ số liệu quan trắc, chúng tôi có thể nhanh chóng phát hiện các yếu tố nguy cơ (nếu có), từ đó xây dựng phương án ứng biến kịp thời.

Tại mỗi dự án, chúng tôi chủ động cắt giảm phát thải từ giai đoạn thiết kế đến thi công, kiểm soát bụi, rác thải, nước thải, tiếng ồn. Quy trình xử lý rác thải và nước thải được thực hiện nghiêm ngặt theo quy định hiện hành để giảm thiểu tác động đến môi trường. Trên cơ sở phân loại rác thải sinh hoạt và rác thải xây dựng (rác thải rắn, rác thải nguy hại, rác thải tái chế) chúng tôi bố trí các khu vực tập kết riêng biệt, có nhãn dán, biển báo rõ ràng; đồng thời phối hợp với các đơn vị chuyên trách để thu gom, vận chuyển và xử lý định kỳ theo quy trình riêng đối với từng loại rác thải. Nước thải sẽ được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó thu gom vào trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý theo quy trình chuẩn, áp dụng công nghệ hiện đại.

Rác thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được tái sử dụng trên công trường, như xà bần được tận dụng để san ủi các điểm trũng; rác hữu cơ sau xử lý được dùng làm phân bón, phục vụ chăn nuôi; rác tái chế được xử lý tái chế thành nguyên liệu mới. Nước thải sau xử lý đáp ứng yêu cầu sẽ được tái sử dụng để vệ sinh đường, làm mát công trường, phục vụ tưới tiêu hoặc bổ sung nước vào hồ cảnh quan. Hoạt động tái chế rác thải và nước thải tại các dự án đảm bảo tuân thủ báo cáo Đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

Chú trọng vào công tác tiết kiệm và sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, Novaland đang đẩy mạnh sử dụng năng lượng tái tạo tại các dự án. Trong đó, đèn năng lượng mặt trời được ưu tiên phục vụ chiếu sáng tại các tuyến đường nội khu, công

viên, clubhouse. Tiêu biểu, tại dự án NovaWorld Phan Thiet hiện đã có 734 trụ đèn năng lượng mặt trời được lắp đặt và đưa vào vận hành, giúp tiết kiệm gần 72.000 kWh/năm, tương đương hơn 250 triệu đồng/năm. Với Aqua City, số trụ đèn năng lượng mặt trời đang được lắp đặt và đưa vào sử dụng là 200 trụ, cung cấp hơn 15.000 kWh/năm - tương đương tiết kiệm gần 54 triệu đồng/năm. Một số vật liệu xanh như tre, rơm, nứa cũng được đưa vào sử dụng tại một số khu vực trong dự án.

Bên cạnh đó, việc ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý và bảo vệ môi trường đang được Novaland tích cực triển khai. Tại dự án Aqua City, trung tâm an ninh Aqua Security Center vận hành 24/7 với gần 2.000 camera ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI), kết hợp với hệ thống cảm biến thông minh và đội ngũ an ninh chuyên nghiệp, giúp quản lý giao thông, nhận dạng khuôn mặt và cảnh báo các nguy cơ an ninh hiệu quả như phát hiện các phương tiện vi phạm giao thông, tìm trẻ lạc hay nhận diện tai nạn ở khu vực hồ bơi, đảm bảo môi trường sống an toàn cho cư dân.

Novaland hiện đang phát triển nhiều dự án đô thị trọng điểm, sở hữu vị trí đắc địa bên biển, kế sông, cận rừng. Do đó, hoạt động giám sát, bảo vệ đa dạng sinh học tại khu vực dự án luôn được chúng tôi chú trọng trong suốt quá trình thi công, như: xây lan can, rào chắn bảo vệ, lắp camera giám sát, thường xuyên tuần tra cơ động; trồng thảm cỏ để chống sạt lở đất ven sông, ven hồ tự nhiên; thường xuyên phổ biến cho công nhân nhận thức tầm quan trọng và hành động đúng để bảo vệ đa dạng sinh học ven bờ. Song song đó, để đảm bảo mỹ quan khu vực, chúng tôi luôn ý thức trách nhiệm và chủ động phối hợp cùng các địa phương trong các hoạt động phát quang cây cối, dọn rác thải, làm sạch các tuyến đường.

Trong nỗ lực toàn cầu hướng đến phát thải ròng bằng 0 (Net Zero), bất động sản - xây dựng được xem là một trong những lĩnh vực chịu áp lực lớn. Tại Việt Nam, Chính phủ đặt mục tiêu đến năm 2030 giảm khoảng 80 triệu tấn CO2 trong ngành xây dựng. Chung tay cho mục tiêu này, Novaland lựa chọn phát triển bền vững như hướng đi chiến lược, thay vì xem giảm phát thải chỉ là yêu cầu tuân thủ. Chúng tôi tiếp tục xem xét cơ hội áp dụng và theo đuổi các tiêu chuẩn, chứng chỉ công trình xanh như EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) cho các dự án trọng điểm.



Ngày chạy Olympic 2025 "Vi sức khỏe toàn dân" tại Novaworld Ho Tram

# ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

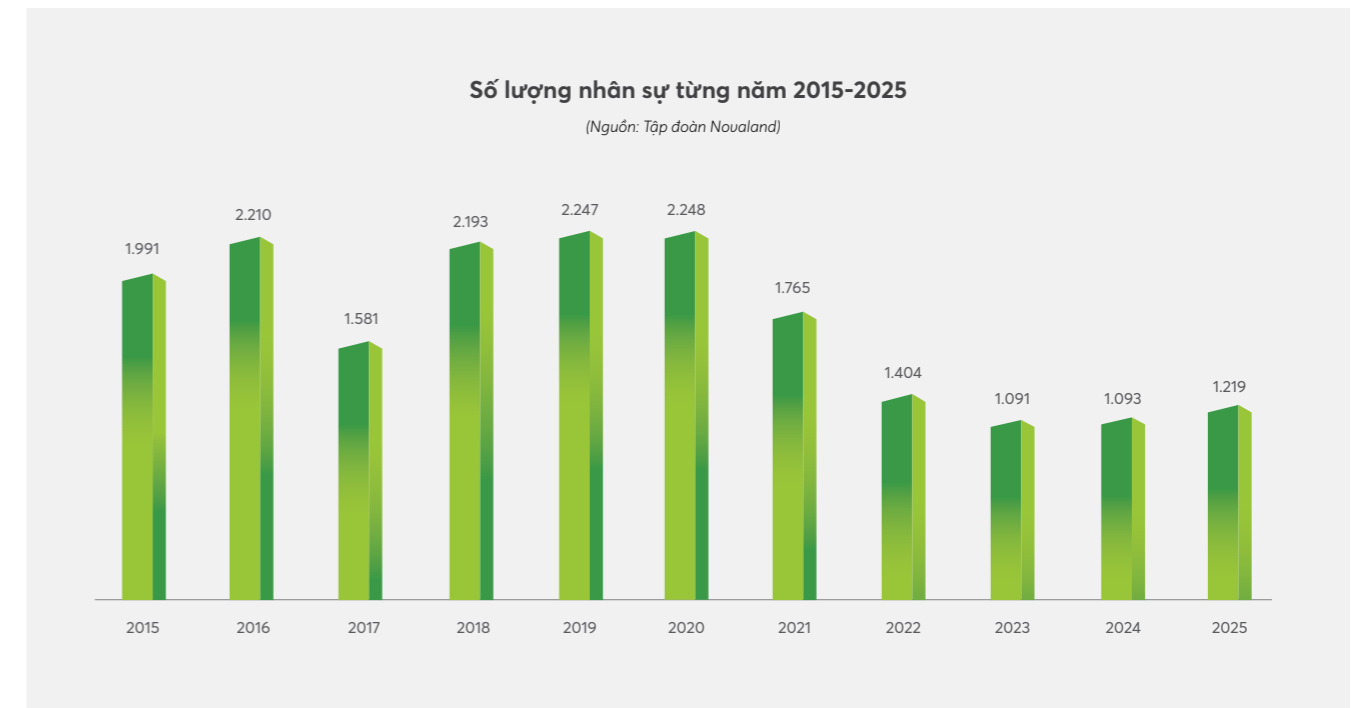
## ■ Quản lý nhân sự

### 1. Cơ cấu nhân sự năm 2025

Năm 2025 đánh dấu cột mốc quan trọng của quá trình tái cấu trúc, chuẩn bị nguồn lực để bước vào giai đoạn phục hồi và tăng trưởng mới, Novaland tiếp tục đẩy mạnh hoạt động quản trị nguồn nhân lực một cách quyết liệt nhằm tối ưu hóa bộ máy quản trị. Theo đó, chiến lược quản trị nhân sự của Novaland gắn liền với chiến lược tái cấu trúc và chú trọng vào các vấn đề: kiện toàn tổ chức, thu hút, giữ chân nhân tài; gắn kết đội ngũ; ưu tiên bổ nhiệm nguồn nhân lực nội bộ cho các vị trí chủ chốt nhằm ghi nhận nỗ lực của người lao động trong bối cảnh vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức.

Với mục tiêu hoạch định nhân sự kế thừa đồng thời mở rộng cơ hội cho nhân viên, Tập đoàn đã xây dựng và triển khai chương trình phát triển Cán bộ nguồn và Siêu cán bộ nguồn (Fast-Track và Super Fast-Track) nhằm tạo cơ hội để các

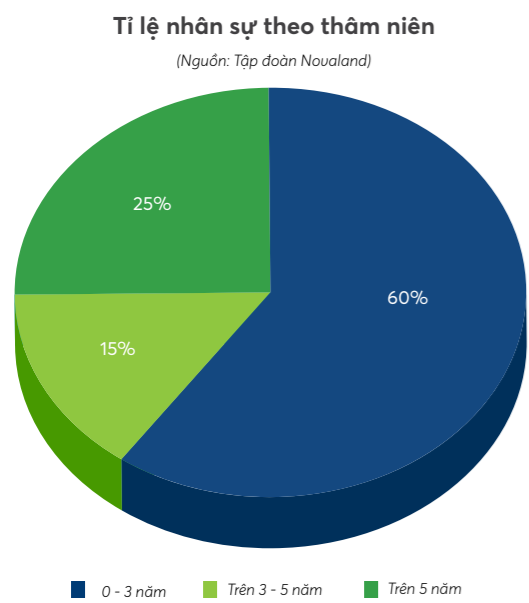
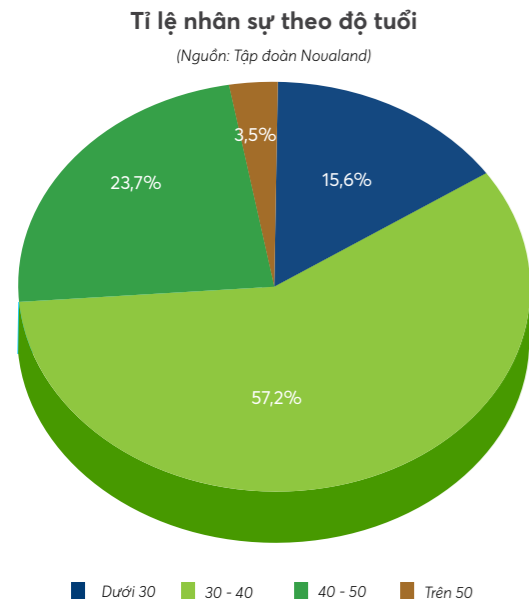
cá nhân xuất sắc có thể đảm nhận các vị trí quan trọng, thể hiện quyết sách và bước đi chiến lược trong việc hình thành đội ngũ kế thừa tinh nhuệ cũng như ghi nhận đóng góp của đội ngũ nhân sự. Bên cạnh đó, thông qua chương trình đánh giá hiệu quả công việc (KPIs) và năng lực Novator được thực hiện định kỳ mỗi quý, Tập đoàn có cái nhìn đầy đủ và toàn diện năng lực của mỗi nhân sự, là cơ sở quan trọng để xác định nhân tài và xây dựng kế hoạch phát triển lộ trình thăng tiến nghề nghiệp cho từng cá nhân, đảm bảo sự phát triển bền vững. Trong năm 2025, Novaland tiếp tục đẩy mạnh công tác chuyển đổi số và áp dụng công nghệ số trong hầu hết các hoạt động nội bộ, đồng thời xây dựng hệ thống tổ chức, chuẩn hóa quy trình và quy định quy mô toàn Tập đoàn nhằm tiết kiệm thời gian xử lý công việc và đạt hiệu quả cao.



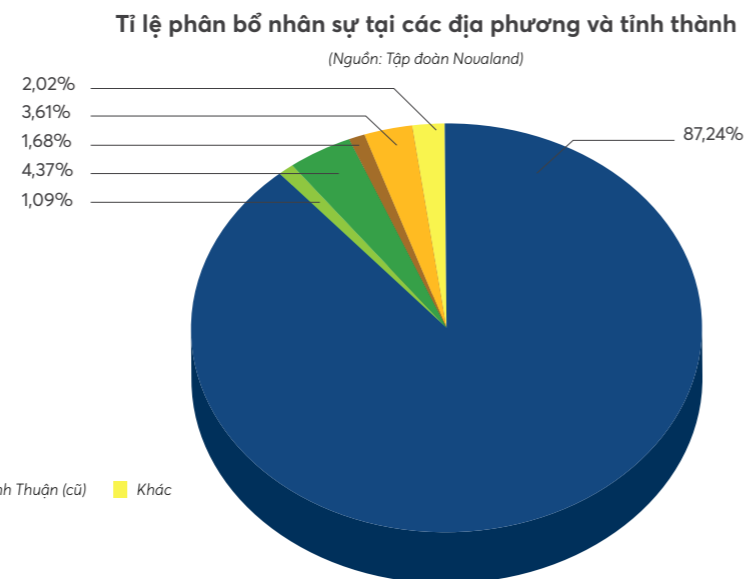
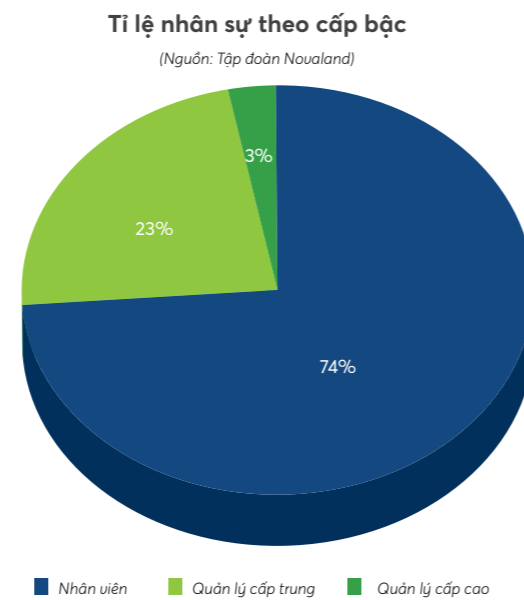
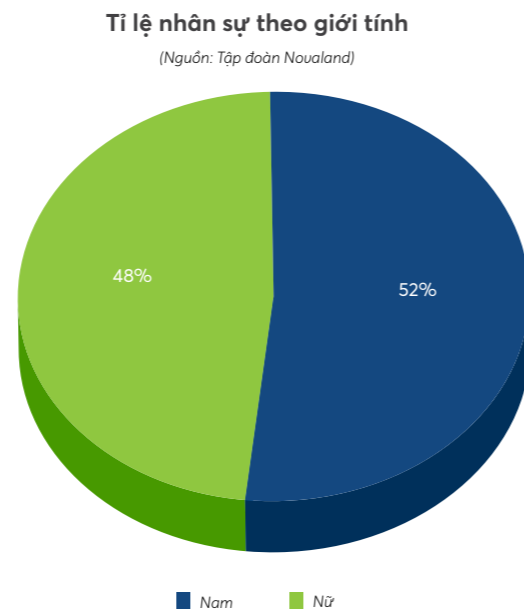
Lấy giá trị Chuyên nghiệp - Hiệu quả - Chính trực làm kim chỉ nam để xây dựng đội ngũ, Novaland tập trung vào chất lượng nhân sự và tăng cường các vị trí then chốt để thực hiện chiến lược phục hồi đến năm 2030. Cơ cấu nhân sự Novaland năm 2025 phản ánh khách quan về một bộ máy tinh nhuệ và hiệu quả: duy trì ổn định số lượng nhân sự; mức thu nhập dành cho người lao động tạo được sức

cạnh tranh trong ngành; cân bằng tỷ lệ lao động giữa nam - nữ; nguồn nhân sự trong độ tuổi "vàng" về sức lao động, giàu kinh nghiệm chuyên môn, khả năng thích nghi với chuyển đổi số tiếp tục chiếm tỷ trọng cao; tỷ lệ nhân sự có thâm niên 3-5 năm và trên 5 năm bắt đầu tăng trở lại, minh chứng rõ nét cho những hiệu quả của chính sách phúc lợi, chế độ dành cho người lao động tại Tập đoàn.

Về cơ cấu phân bổ nhân sự, Tập đoàn quản trị theo mô hình bộ máy nhân sự lãnh đạo và các phòng ban chuyên môn làm việc tập trung tại trụ sở chính để đảm bảo tính thống nhất và đạt hiệu quả tối ưu. Cùng với đó, tại các khu vực có dự án trọng điểm như Đồng Nai, Bình Thuận (cũ) và Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), Tập đoàn ưu tiên nhân sự tại địa phương ở một số vị trí như vận hành dự án, quản lý chuỗi dịch vụ lưu trú, ẩm thực, giải trí... nhằm tối ưu hóa nguồn lực, tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động được làm việc trực tiếp tại các khu vực phù hợp với điều kiện sinh sống thực tế.



\*Ghi chú: Chưa tính đến lực lượng lao động thời vụ và/hoặc được các NT huy động cho các dự án của Novaland.

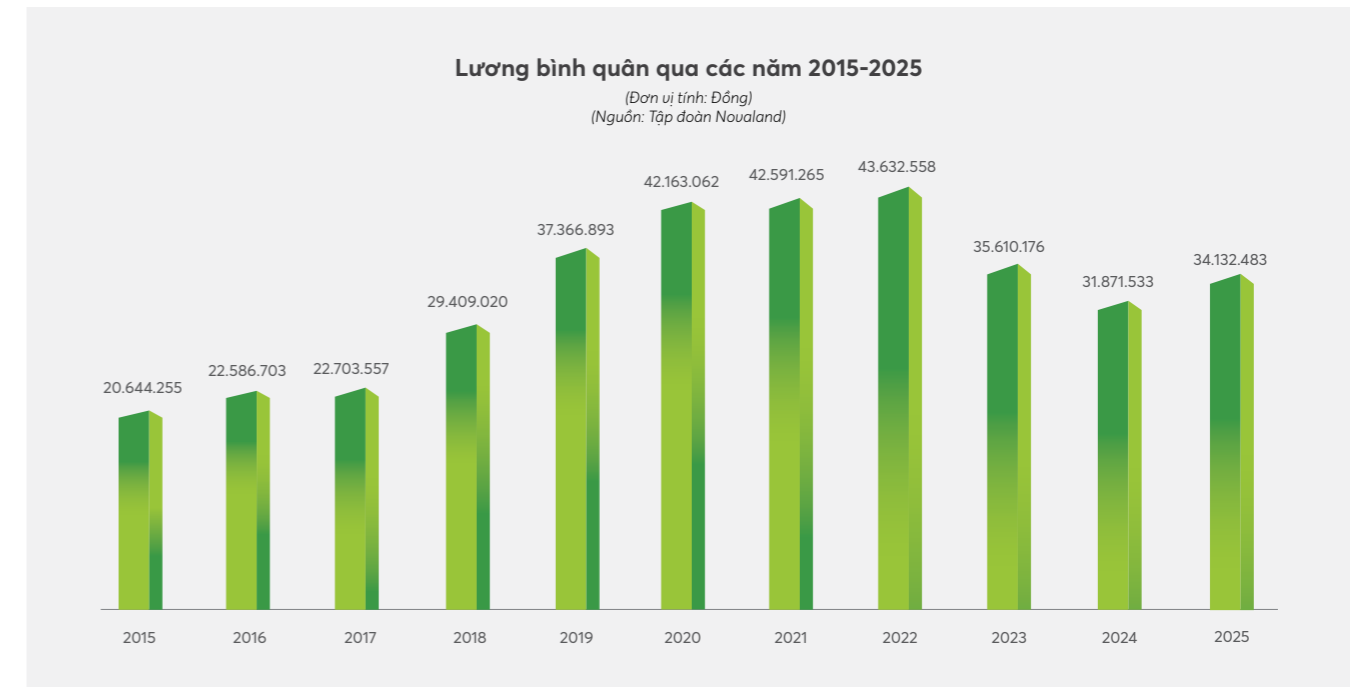


## 2. Chương trình phúc lợi toàn diện

Novaland tiếp tục duy trì hệ thống phúc lợi toàn diện nhằm tạo động lực và ghi nhận những đóng góp của đội ngũ cán bộ nhân viên. Các chính sách, chế độ và môi trường làm việc được cải tiến và phát triển liên tục, tạo điều kiện tốt nhất để người lao động yên tâm làm việc, gắn bó lâu dài với tổ chức.

### a. Chính sách lương, thưởng

Hệ thống chế độ lương, thưởng được xây dựng minh bạch, rõ ràng dựa trên vị trí công việc và hiệu quả làm việc, đảm bảo cạnh tranh trên thị trường lao động. Quà tặng sinh nhật, chính sách thăm hỏi và các dịp lễ Tết như 30/4, 2/9, 8/3, 20/10, Trung thu, Tết Dương lịch, Tết Nguyên Đán... được Tập đoàn thực hiện đầy đủ trong năm 2025.



### b. Chính sách phúc lợi

#### Khám sức khỏe hàng năm

Năm 2025, Novaland tiếp tục triển khai chương trình khám sức khỏe tổng quát nhằm giúp nhân viên được đánh giá toàn diện về sức khỏe và thể trạng, từ đó chủ động có kế hoạch chăm sóc và bảo vệ sức khỏe tốt hơn, đảm bảo duy trì trạng thái tốt nhất cho công việc. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn mang đến chính sách ưu đãi cho nhân viên và người thân như: chọn thêm các dịch vụ khám sức khỏe chuyên sâu theo nhu cầu dành cho nhân viên và đăng ký cho người thân tham gia khám sức khỏe tổng quát. Đây được xem là điểm sáng nổi bật trong chế độ khám sức khỏe năm 2025 nhằm hỗ trợ và tạo điều kiện cho nhân viên và người thân được tham gia các chương trình khám sức khỏe tối ưu.

#### Chương trình NovaCare cho nhân viên và người thân

Novaland thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm cho người lao động theo quy định của pháp luật, đồng thời duy trì Chương trình Bảo hiểm sức khỏe NovaCare 2025-2026 cho nhân viên và người thân, thể hiện trách nhiệm và sự quan tâm của Tập đoàn dành cho người lao động.

#### Trải nghiệm Hệ sinh thái Tập đoàn

Novaland dành nhiều chính sách ưu đãi cho cán bộ nhân viên và gia đình tại hệ sinh thái đa dạng của Tập đoàn tại TP.HCM, Lâm Đồng, Đồng Nai như: chuỗi nhà hàng, cà phê; dịch vụ lưu trú tại hệ thống khách sạn, resort; dịch vụ vui chơi giải trí tại các đô thị du lịch - nghỉ dưỡng; miễn phí tập gym, yoga tại các trung tâm Thể thao - Fitness Citigym... Thông qua các chương trình này, Novaland mong muốn mang đến cho cán bộ nhân viên cơ hội tận hưởng và trải nghiệm đầy đủ các dịch vụ, sản phẩm được phát triển bởi Tập đoàn với những đãi ngộ tốt nhất.

### c. Hoạt động gắn kết nhân viên

#### Chương trình nội bộ nổi bật

Các chương trình nổi bật trong năm 2025 bao gồm: Lễ tổng kết 2025, chuỗi hoạt động chào mừng 33 năm thành lập Tập đoàn, giải bóng đá tự hào Novator, sự kiện "Tri ân người truyền lửa" dịp 20/11 nhằm ghi nhận và tôn vinh các Giảng viên nội bộ đã đồng hành cùng hành trình phát triển và đào tạo tại Tập đoàn... Ngoài ra, nhiều hoạt động nội bộ cũng được Tập đoàn phát triển và duy trì tổ chức trong năm như: Chương trình Happy Birthday Novator hàng tháng, các dịp lễ chào mừng Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, Giáng sinh, Happy Snack Time... Các chương trình đa dạng và hấp dẫn không chỉ mang lại không gian gắn kết cho toàn thể cán bộ nhân viên mà còn góp phần lan tỏa nét văn hóa đặc sắc của Tập đoàn.

#### Hoạt động thi đua, khen thưởng

Năm 2025, Novaland đã triển khai các chương trình thi đua, khen thưởng nhằm khích lệ tinh thần làm việc cũng như ghi nhận những đóng góp của cán bộ nhân viên trong quá trình làm việc tại Tập đoàn như: vinh danh các cá nhân quản lý cấp trung có thành tích xuất sắc; phát động chiến dịch thi đua "90 ngày bứt phá để thành công" giữa các Ban, Phòng; ban hành các chính sách khen thưởng nhân sự đạt thành tích vượt trội theo tháng/ quý/ năm; khen thưởng hiệu quả cho đơn vị cơ sở vượt doanh thu mục tiêu; khen thưởng các cá nhân và tập thể phát huy tích cực hiệu quả làm việc theo bộ giá trị cốt lõi "Chuyên nghiệp - Hiệu quả - Chính trực"... Các hoạt động đa dạng đã tạo động lực, nâng cao hiệu suất làm việc đồng thời xây dựng văn hóa làm việc tích cực, kỷ luật, sáng tạo và cam kết hoàn thành mục tiêu công việc, đóng góp vào phục hồi và phát triển bền vững của Tập đoàn.

## ■ Giáo dục và đào tạo

Trong năm 2025, Tập đoàn tập trung vào việc xây dựng hệ thống, thường xuyên tổ chức chương trình đào tạo, phát triển kỹ năng lãnh đạo và chuyên môn, khuyến khích sự đổi mới, sáng tạo, đảm bảo nhân viên luôn được trang bị kiến thức nghiệp vụ cao nhất và sẵn sàng nhận nhiệm vụ với tinh thần trách nhiệm cao nhất.

Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng triển khai lộ trình phát triển cá nhân hóa rút ngắn chỉ từ 2-6 tháng cho nhân sự nòng cốt để phát triển các vị trí cao hơn. Đây là lộ trình phát triển hiếm có trên thị trường lao động hiện nay. Các khóa đào tạo được thiết kế chuyên biệt hướng tới từng nhóm đối tượng khác nhau từ nhân viên đến quản lý cấp trung và quản lý cấp cao. Chương trình giúp học viên không chỉ tiếp thu kiến thức mà còn ứng dụng, lan tỏa và chuyển hóa vào hiệu quả công việc, kết nối đào tạo - văn hóa - vận hành thành một chuỗi xuyên suốt. Mỗi dự án đào tạo là một mảnh ghép văn hóa, nơi các giá trị "Chuyên nghiệp - Hiệu quả - Chính trực" được chuyển hóa thành năng lực và bản lĩnh trong hành động. Với hệ sinh thái đa ngành cùng cơ chế luân chuyển công việc để phát triển toàn diện, chính sách thu nhập và phúc lợi cạnh tranh, Novaland thu hút và giữ chân nhân sự cấp cao trong giai đoạn tái cấu trúc.

### 1. Kết quả nổi bật năm 2025

Trong năm 2025, Trung tâm Đào tạo và Phát triển của Tập đoàn đã triển khai 241 lớp đào tạo với hơn 18.700 giờ đào tạo, tăng gấp đôi tổng số giờ đào tạo so với năm 2024.

Hoạt động đào tạo năm 2025 tiếp tục tập trung vào 3 nhóm trọng điểm:

- Đào tạo Định hướng dành cho nhân viên mới (Orientation)
- Đào tạo về hệ thống quy trình, quy định nội bộ Tập đoàn
- Đào tạo kỹ năng, nghiệp vụ chuyên môn

Bên cạnh đó, chương trình đào tạo được xây dựng và triển khai các lớp đào tạo hấp dẫn, thu hút đông đảo cán bộ nhân viên đăng ký tham gia các lớp đào tạo như:

- Phát triển năng lực lãnh đạo - Mini MBA
- Hội thảo AI MINDSET: Doanh nghiệp thích ứng trước làn sóng AI
- Khóa đào tạo chuyên sâu "Kỹ năng giao tiếp hai chiều"

### Số lớp và số giờ đào tạo đã triển khai trong năm 2025

Nội dung	Mục đích	Số lớp	Số giờ
Đào tạo Định hướng (Orientation)	Giúp nhân sự hiểu rõ văn hóa, giá trị cốt lõi, định hướng phát triển và môi trường làm việc của Tập đoàn, tạo nền tảng hòa nhập và gắn kết ngay từ giai đoạn đầu.	42 lớp	1.847
Đào tạo Quy trình, Quy định Tập đoàn	Trang bị cho nhân sự kiến thức về hệ thống quy trình, chính sách và quy định nội bộ, bảo đảm tuân thủ, thống nhất trong vận hành và nâng cao hiệu quả quản lý.	175 lớp	1.3532,5
Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ	Nâng cao năng lực chuyên môn, đáp ứng yêu cầu công việc và thực thi hiệu quả.	24 lớp	3.324

### 2. Định hướng phát triển các hoạt động đào tạo năm 2026

Năm 2026, Novaland định hướng công tác đào tạo gắn chặt với các mục tiêu chiến lược của Tập đoàn nhằm nâng cao năng lực thực thi, chuẩn hóa quản trị và củng cố nền tảng phát triển bền vững. Trọng tâm đào tạo năm 2026 sẽ tập trung vào các nhóm mục tiêu:

- Lan tỏa văn hóa, giá trị cốt lõi và nâng cao năng lực đội ngũ, góp phần củng cố vị thế và thương hiệu;
- Phát triển năng lực chuyên môn trong các lĩnh vực tài chính, đầu tư và phát triển dự án, đáp ứng chiến lược tài chính và phát triển quỹ đất;
- Chuẩn hóa quy trình, nâng cao năng lực quản trị và quản lý rủi ro theo thông lệ quốc tế, đồng thời đẩy mạnh số hóa hoạt động đào tạo nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và vận hành toàn Tập đoàn.

## ■ Quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường

Quy trình Quản lý An toàn, Sức khỏe và Môi trường được ban hành và áp dụng chặt chẽ trên phạm vi toàn Tập đoàn. Đây được xem là bộ khung đảm bảo công tác an toàn và sức khỏe nghề nghiệp được thực thi hiệu quả cho tất cả người lao động, cũng như đối tác, nhà thầu tham gia các hoạt động đầu tư, xây dựng tại các dự án của Novaland.

- Tiêu chuẩn An toàn, Sức khỏe và Môi trường được thiết lập nhằm đưa ra các quy tắc chung về việc sử dụng, vận hành và bảo dưỡng máy móc thiết bị; các chỉ dẫn về lối vào công trình và giao thông nội bộ; các hướng dẫn về công tác thi công nguy hiểm; hướng dẫn về biển báo, cảnh báo, phương tiện bảo vệ cá nhân; quy trình xử lý trong các trường hợp khẩn cấp; hoạt động phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Tiêu chuẩn được lập tuân thủ quy định của các văn bản pháp luật liên quan và phù hợp với điều kiện thi công thực tế tại dự án.
- Tất cả nhà thầu thi công phải lập Kế hoạch tổng hợp về an toàn lao động và thường xuyên rà soát định kỳ tối thiểu 01 tháng/lần (hoặc 02 tuần/lần với gói thầu có thời hạn tiến độ  $\leq$  04 tháng) cũng như đề xuất điều chỉnh kịp thời, phù hợp với thực tế thi công xây dựng. Trước khi thi công bất kỳ một hạng mục cụ thể nào, nhà thầu sẽ lập Biện pháp an toàn, sức khỏe, môi trường chi tiết và đánh giá rủi ro kèm theo biện pháp thi công. Ban Quản lý dự án sẽ thực hiện việc kiểm tra giám sát định kỳ/ thường xuyên/ đột xuất trong suốt quá trình thi công.
- Xây dựng và tuân thủ áp dụng Quy trình xử lý sự cố, tai nạn lao động nhằm nhanh chóng thực hiện các hành động xử lý, khắc phục sự cố và đưa ra các bài học kinh nghiệm để phòng ngừa cho giai đoạn sau.

Bên cạnh quy trình, tiêu chuẩn chặt chẽ về an toàn, sức khỏe nghề nghiệp, cơ sở vật chất, phúc lợi cho người lao động thuộc khối văn phòng và khối dự án được chú trọng đảm bảo. Tại văn phòng, không gian làm việc được bố trí thông thoáng, có khu vực ăn trưa, phòng gym, yoga, phòng y tế, thư viện sách... Tại dự án, các công trình phục vụ nhu cầu về sinh hoạt, vệ sinh cho người lao động được bố trí đầy đủ như phòng sơ cứu, khu vực ăn uống, nghỉ ngơi giữa ca, lán trú mưa nắng, nhà vệ sinh...

Các khóa đào tạo, huấn luyện về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, sơ cấp cứu được tổ chức định kỳ nhằm trau dồi kỹ năng cho cán bộ nhân viên và người lao động trên công trường, đảm bảo mang đến môi trường làm việc đặt yếu tố con người lên hàng đầu.

# TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ

Dù đang trong giai đoạn tái cấu trúc, tập trung phần lớn nguồn lực để khôi phục hoạt động kinh doanh, năm 2025, Novaland vẫn nỗ lực duy trì các hoạt động CSR, theo đuổi định hướng phát triển bền vững và sẻ chia với cộng đồng. Nổi bật là các hoạt động: Cán bộ nhân viên tự nguyện quyên góp ủng hộ đồng bào bị thiệt hại do thiên tai, bão lũ; ủng hộ kinh phí xây nhà tình nghĩa cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn. Song song đó, Novaland cũng phối hợp với nhiều địa phương tổ chức các hoạt động thể dục thể thao, chung tay nâng cao sức khỏe cộng đồng.



Đồng hành với chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát do Công an tỉnh Lâm Đồng triển khai, ngày 20/11/2025, Tập đoàn và Hiệp hội Thể thao Công an Nhân dân Việt Nam đã trao tặng kinh phí xây dựng 14 căn nhà với mức hỗ trợ 90 triệu đồng/căn, cho người dân có hoàn cảnh khó khăn tại địa bàn các xã biên giới Tuy Đức, Đắk Mil, Thuận An, Thuận Hạnh, Quảng Trực (tỉnh Lâm Đồng). Số tiền trao tặng do mạnh thường quân và doanh nghiệp đóng góp tại Giải Golf Công an Nhân dân mở rộng lần 1, tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet vào tháng 08/2025.



Ngày 02/11/2025, trong khuôn khổ giải NovaWorld Club Championship 2025 do NovaGolf Club tổ chức, Novaland đã trao tặng 500 triệu đồng hỗ trợ người dân tỉnh Lâm Đồng bị ảnh hưởng bởi thiên tai. Khoản kinh phí này được chuyển đến chính quyền địa phương nhằm giúp bà con khắc phục thiệt hại sau mưa lũ, sớm ổn định cuộc sống và khôi phục sản xuất.



Chương trình gây quỹ vì cộng đồng trong khuôn khổ giải NovaWorld Club Championship 2025 cũng đã quyên góp được hơn 200 triệu đồng để xây dựng cơ sở vật chất thể thao cho Trường THPT Tiến Thành (tỉnh Lâm Đồng). Khoản đóng góp được sử dụng để nâng cấp sân bãi, mua sắm thiết bị thể dục thể thao và tạo điều kiện cho học sinh địa phương rèn luyện thể chất.



Tháng 11/2025, toàn thể CBNV Tập đoàn đã chung tay ủng hộ 1,48 tỷ đồng nhằm hỗ trợ đồng bào và gia đình đồng nghiệp bị ảnh hưởng nặng nề trong đợt bão lũ vừa qua. Số tiền này đã được Novator nhanh chóng chuyển đến những nơi cần nhất, trong đó 500 triệu đồng đã được đóng góp cho tỉnh Đắk Lắk (thông qua Hội Người Phú Yên tại TP.HCM) và 375 triệu đồng đã được ủng hộ cho Quỹ Phòng chống thiên tai.

Ngày 29/08/2025, tại UBND phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng, Novaland đã trao tặng 126 suất quà với tổng trị giá 420 triệu đồng cho các hộ nghèo, hộ cận nghèo, gia đình có hoàn cảnh khó khăn, hộ chính sách ở địa phương nhân dịp Lễ Quốc khánh 2/9. Hoạt động nhằm chia sẻ, động viên tinh thần cho bà con vươn lên trong cuộc sống.

Đồng thời, Novaland cũng đã trao tặng 90 suất quà với tổng giá trị 90 triệu đồng cho 90 học sinh có hoàn cảnh khó khăn, vươn lên học tốt tại các trường học trên địa bàn. Những suất quà đã được trao tận tay các em trong sáng ngày 05/09/2025 tại buổi Lễ Khai giảng năm học 2025-2026 ở các trường học các cấp.



Ngày 24/08/2025, tại NovaWorld Phan Thiet, giải chạy "Hành trình 80 năm - Vì an ninh Tổ quốc" đã chính thức khởi tranh với sự góp mặt của gần 5.000 vận động viên từ nhiều địa phương trên cả nước. Giải chạy đã cùng lan tỏa lối sống khỏe, tinh thần rèn luyện thể chất trong cộng đồng.



Nhằm mang đến một mùa hè bổ ích, an toàn và đầy màu sắc cho trẻ, năm 2025, tại các dự án của Tập đoàn, Novaland đã phối hợp với địa phương tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí, thể dục thể thao dành cho các em thiếu nhi. Tiêu biểu, ngày 11/05/2025, Giải đua xe thăng bằng Boomers Cup 2025 đã diễn ra vô cùng sôi động tại Aqua City với sự tham gia của gần 200 tay đua nhí và hơn 500 khách gia đình từ tỉnh Đồng Nai và các tỉnh thành lân cận. Ngày 27/06/2025, tất cả công viên NovaDreams tại các dự án của Novaland đều miễn phí vé vào cửa (áp dụng cho trẻ dưới 16 tuổi).



Ngày 29/03/2025, gần 600 học sinh, người dân địa phương, các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp trên địa bàn xã Bình Châu, TP.HCM (khu vực huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) đã tham gia Giải chạy Olympic Run 2025 - Vì sức khỏe toàn dân. Sự kiện do UBND xã Bình Châu tổ chức, với sự đồng hành của NovaWorld Ho Tram, nhằm thúc đẩy phong trào rèn luyện thể thao và nâng cao ý thức chăm sóc sức khỏe cộng đồng.



# HOẠT ĐỘNG 05 KINH DOANH



# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Năm 2025 đánh dấu cột mốc quan trọng của Novaland sau giai đoạn tái cấu trúc toàn diện và phục hồi hoạt động. Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều biến động, Tập đoàn tập trung củng cố nền tảng tài chính, nâng cao hiệu quả quản trị và tháo gỡ các vướng mắc pháp lý tại nhiều dự án. Song song đó, Novaland đẩy mạnh tiến độ thi công, ưu tiên hoàn thiện và bàn giao sản phẩm cho Khách hàng. Những nỗ lực này góp phần khôi phục nhịp vận hành của toàn Tập đoàn, củng cố niềm tin của Khách hàng, Đối tác và Nhà đầu tư, qua đó tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển bền vững trong thời gian tới.

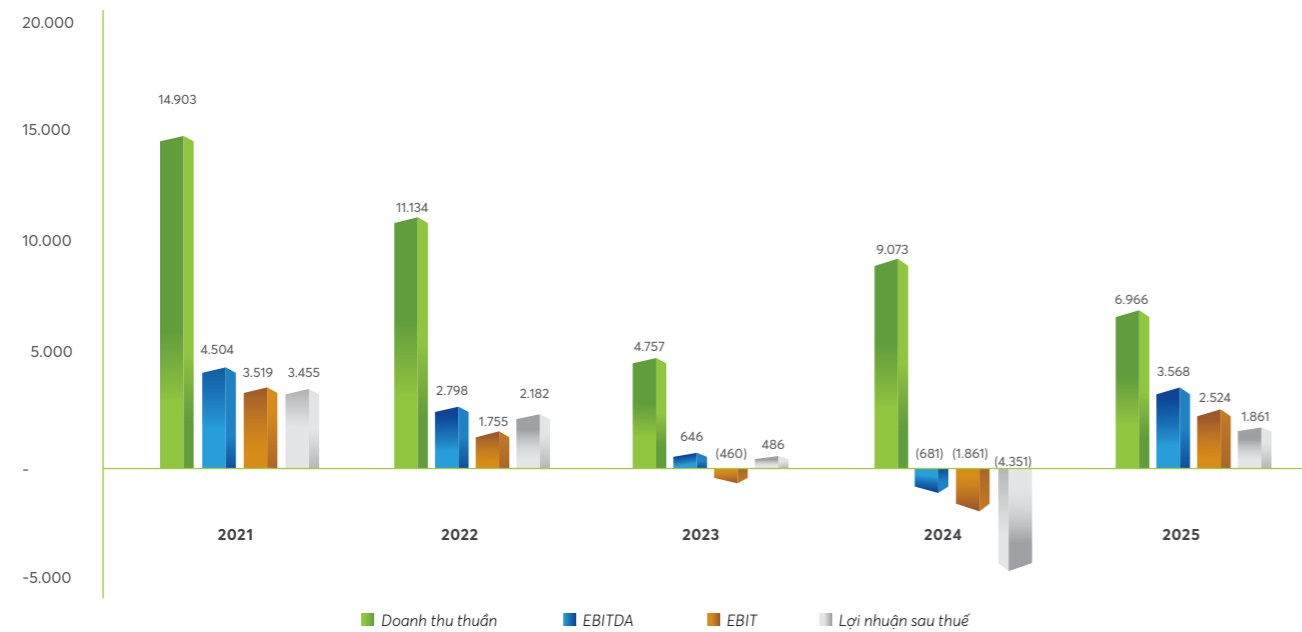
Kết thúc năm tài chính 2025, tổng doanh thu thuần hợp nhất từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Novaland đạt 6.966 tỷ đồng, giảm 23% so với năm 2024. Trong đó, Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 6.365 tỷ đồng, chiếm hơn 91% cơ cấu tổng Doanh thu thuần, phần còn lại từ cung cấp dịch vụ đạt khoảng 600 tỷ đồng giảm nhẹ so với cùng kỳ 2024.

Lợi nhuận sau thuế của Novaland trong năm 2025 đạt khoảng 1.861 tỷ đồng, chuyển từ lỗ ở kỳ trước sang lãi ở kỳ này. Novaland cũng đã chính thức được hoàn nhập và điều chỉnh lại khoản trích lập liên quan đến nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất phải nộp của dự án Lakeview City trong quý 4/2025. Theo đó, các chỉ tiêu lợi nhuận cốt lõi cũng được cải thiện, trở lại trạng thái dương. Cụ thể, lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) đạt khoảng 2.524 tỷ đồng, trong khi lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao (EBITDA) đạt khoảng 3.568 tỷ đồng, cải thiện đáng kể so với mức âm ghi nhận trong năm 2024.

Năm 2025, cơ cấu chi phí của Tập đoàn ghi nhận sự cải thiện tích cực, trong đó chi phí tài chính giảm đáng kể nhờ các biện pháp tái cấu trúc tài chính và tối ưu chi phí lãi vay; chi phí bán hàng tăng nhằm đẩy mạnh hoạt động marketing và thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm; trong khi chi phí quản lý doanh nghiệp được kiểm soát hiệu quả thông qua việc tinh gọn bộ máy và tối ưu chi phí vận hành.

### Kết quả kinh doanh giai đoạn 2021-2025

(Đơn vị tính: Tỷ đồng)  
(Nguồn: Tập đoàn Novaland, EBIT và EBITDA không bao gồm Lợi nhuận tài chính và Lãi (Lỗ) khác)

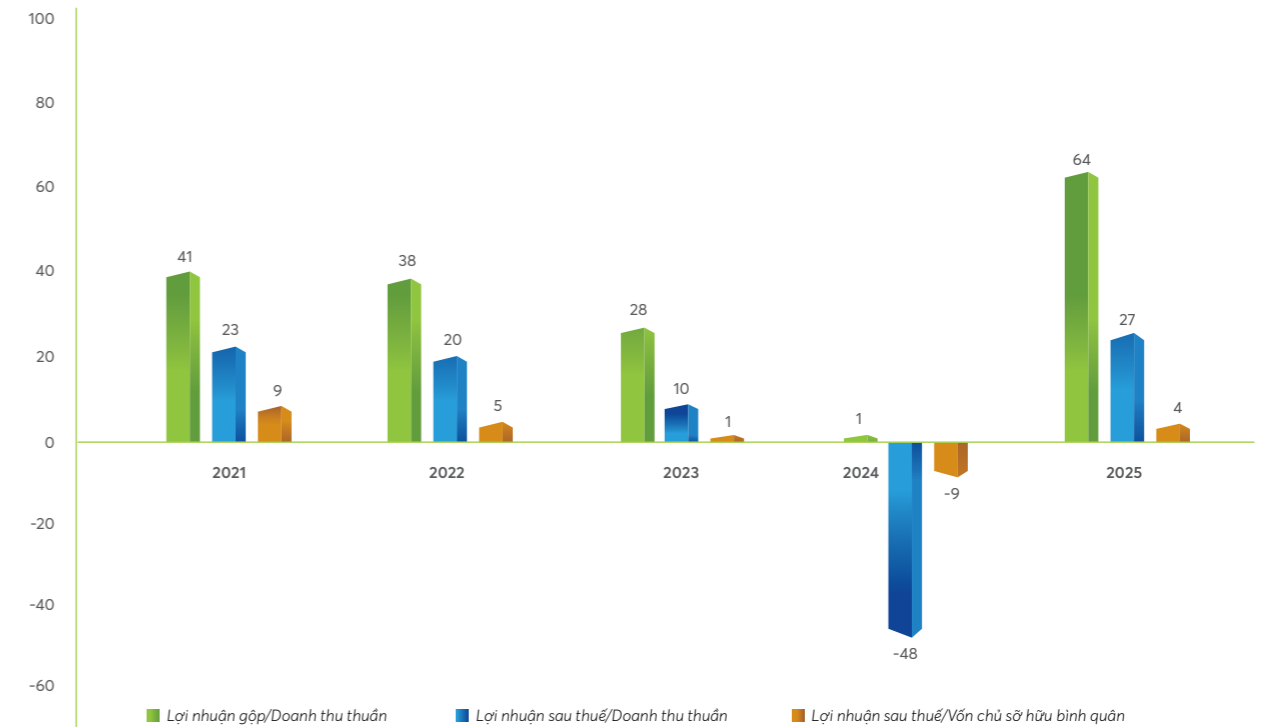


Các chỉ số sinh lời năm 2025 ghi nhận sự cải thiện rõ nét, phản ánh hiệu quả từ quá trình tái cấu trúc và việc kết quả kinh doanh chuyển sang có lãi. Biên lợi nhuận gộp đạt 64%, tăng mạnh từ mức 1% năm 2024, trong khi biên lợi nhuận ròng đạt 27%, thể hiện khả năng kiểm soát chi phí

và tối ưu hóa hoạt động. Bên cạnh đó, tỷ suất LNST trên vốn chủ sở hữu bình quân đạt khoảng 4%, cho thấy Tập đoàn đã từng bước khôi phục hiệu quả sử dụng vốn và tạo nền tảng cho việc nâng cao các chỉ số sinh lời trong các giai đoạn tiếp theo.

### Chi tiêu về khả năng sinh lời

(Đơn vị tính: %)  
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Đối với các dự án BĐS, Tập đoàn đã và đang nỗ lực đẩy mạnh công tác bàn giao tại các dự án trọng điểm. Lũy kế đến hết năm 2025, NovaWorld Phan Thiet đã bàn giao hơn 1.500 sản phẩm, trong đó 750 căn đã hoàn thiện nội thất và đưa vào khai thác cho thuê. Aqua City đã bàn giao hơn 1.000 sản phẩm, gần 2.400 bất động sản đã đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán. NovaWorld Ho Tram đã bàn giao gần 600 sản phẩm biệt thự tại các phân kỳ Wonderland, The Tropicana và Habana Island. Các dự án trung tâm TP.HCM cũng đã bàn giao lũy kế gần 3.500 sản phẩm. Trong cơ cấu doanh thu năm 2025, các Dự án trọng điểm của Tập đoàn đóng góp gần như tương đương. Cụ thể, NovaWorld Phan Thiet và NovaWorld Ho Tram mỗi dự án đóng góp 26% vào Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS, trong khi

Aqua City đóng góp 25% và phần còn lại đến từ các dự án trung tâm TP.HCM.

Trong quý 1/2026, công tác triển khai dự án tiếp tục được đẩy mạnh. The Grand Manhattan bước vào giai đoạn hoàn thiện đồng bộ. Tại Victoria Village, hơn 1.000 khách hàng tiến hành ký Hợp đồng mua bán, chính thức xác lập quyền sở hữu căn hộ. Đồng thời, tại Aqua City, hạ tầng khu vực tiếp tục được thúc đẩy khi Dự án Hương lộ 2 kết nối Quốc lộ 51 - Aqua City - Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây đã được khởi động. Đáng chú ý, Trung ương Đảng đã đồng ý chủ trương thành lập TP.Đồng Nai trực thuộc Trung ương, kỳ vọng tăng tiềm năng cho các dự án của Tập đoàn tại Đồng Nai.

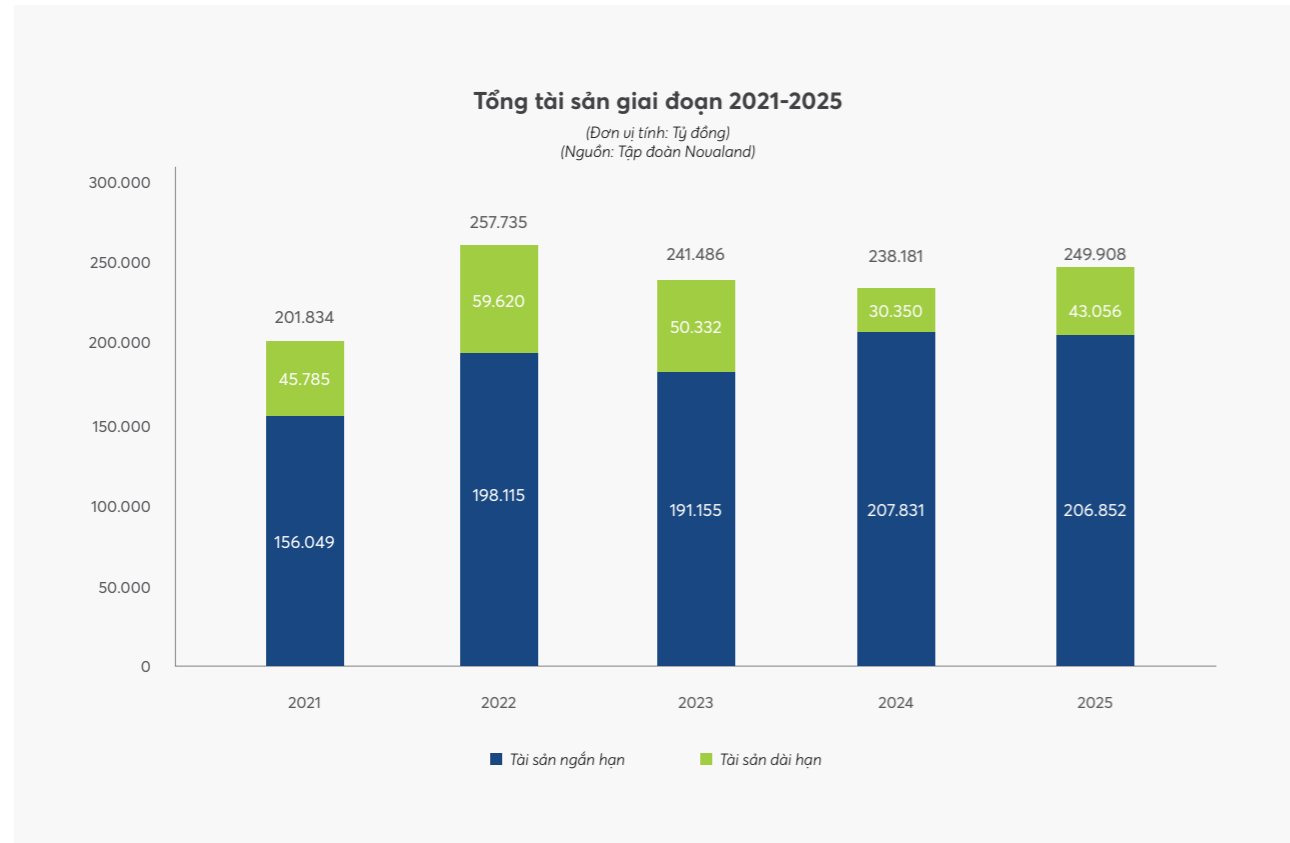


Phân kỳ Tropicana (X. Binh Châu, TP.HCM)

## ■ Phân tích tình hình tài sản và nguồn vốn

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Novaland đạt 249.908 tỷ đồng, tăng 5% so với cuối năm 2024. Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ tài sản dài hạn, nổi bật là các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận tại mục đầu tư tài chính dài hạn. Về cơ cấu tài sản,

đến cuối năm 2025, tài sản ngắn hạn vẫn duy trì tỷ trọng cao, chiếm 83% TTS (tương đương 206.852 tỷ đồng). Trong đó, hàng tồn kho đạt 153.324 tỷ đồng, chủ yếu là giá trị quỹ đất và các dự án đang trong giai đoạn xây dựng, chiếm 94% tổng giá trị hàng tồn kho.

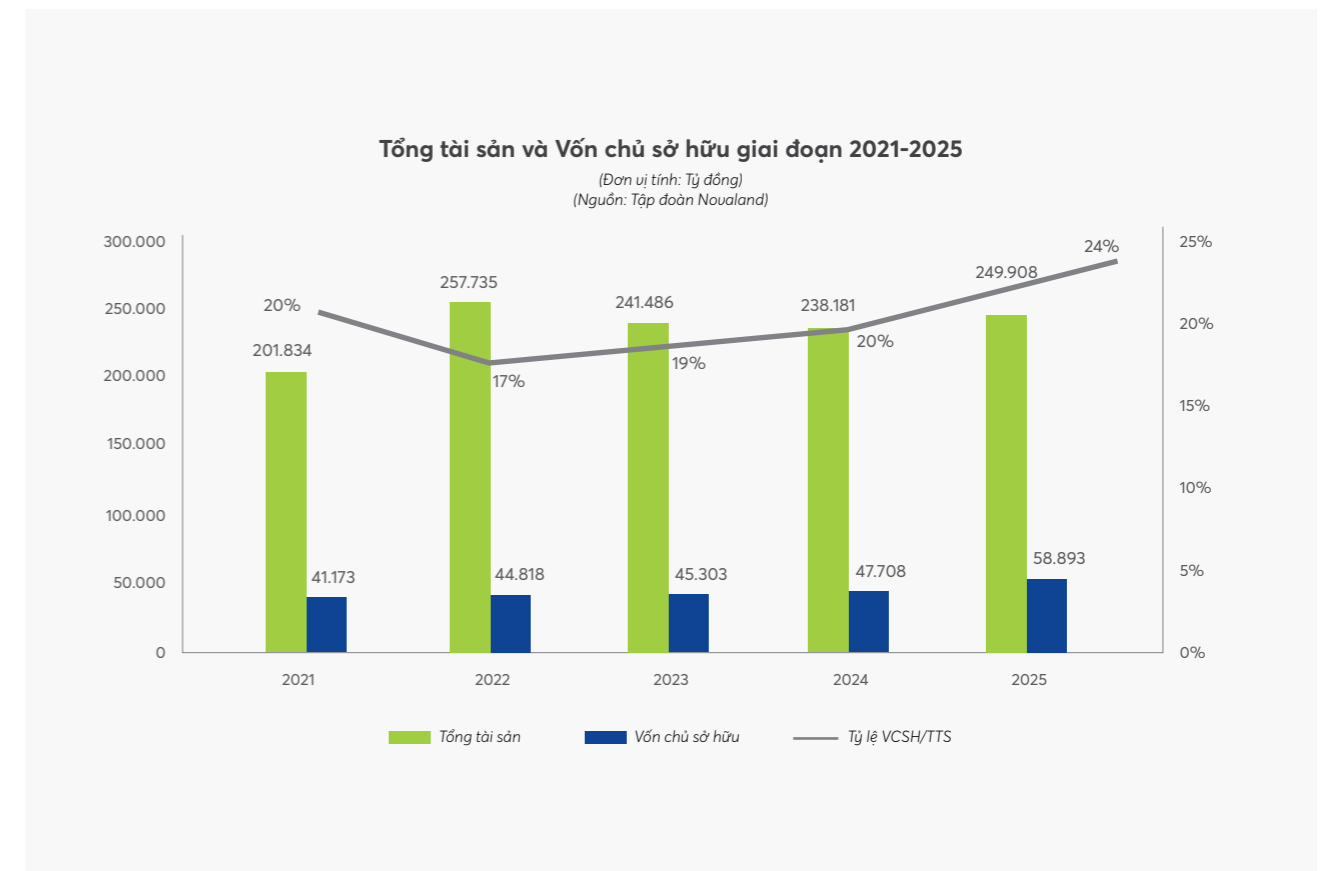
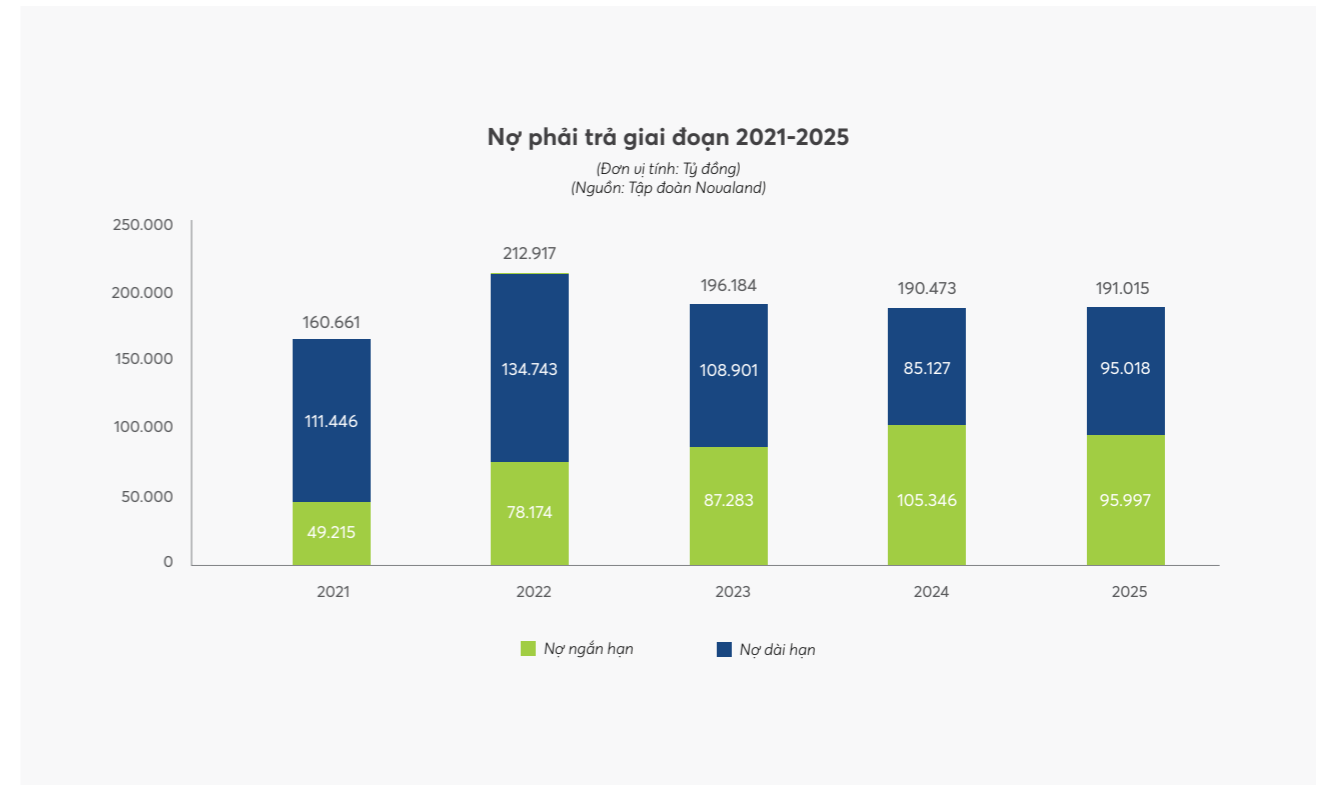


Tại ngày 31/12/2025, Novaland ghi nhận tổng nợ phải trả đạt khoảng 191.015 tỷ đồng, tăng nhẹ so với cuối năm 2024. Đáng chú ý, cơ cấu nợ có sự dịch chuyển theo hướng gia tăng tỷ trọng nợ dài hạn, với dư nợ dài hạn tăng khoảng 14% so với cùng kỳ, đạt 95.018 tỷ đồng và gần tương đương với nợ ngắn hạn ở mức 95.997 tỷ đồng. Diễn biến này cho thấy nỗ lực của Tập đoàn trong việc tái cơ cấu nợ bằng nhiều hình thức, qua đó giảm áp lực dòng tiền trong ngắn hạn và từng bước hoàn tất cam kết với các Bên liên quan.

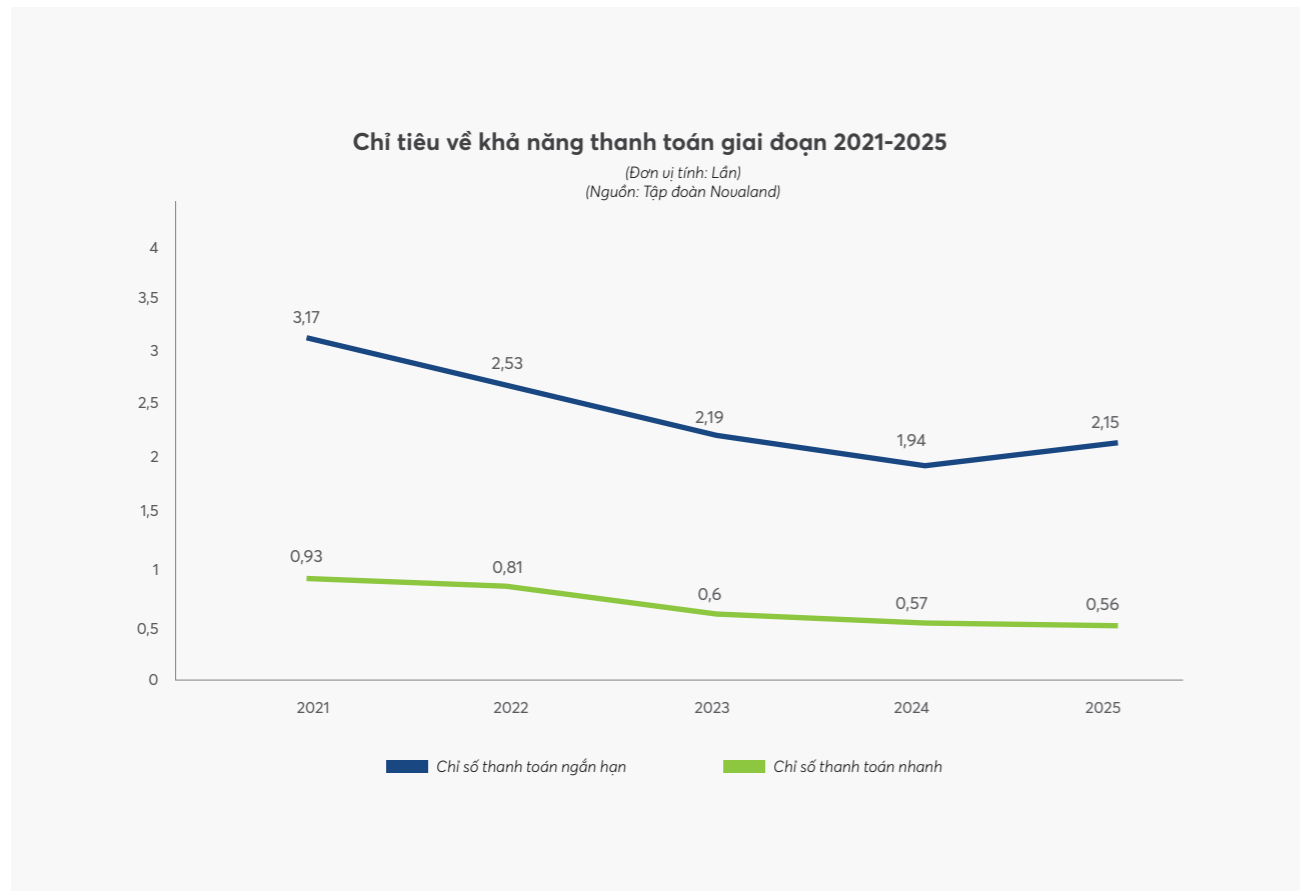
Tại ngày 31/12/2025, khoản mục thuế và các nghĩa vụ phải nộp Nhà nước của Novaland ghi nhận khoảng 2.129 tỷ đồng, giảm mạnh 73% so với mức 7.909 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2024. Mức sụt giảm đáng kể này chủ yếu đến từ việc hoàn nhập dự phòng liên quan đến nghĩa vụ tiền sử dụng đất tại dự án Lakeview City. Trong năm 2025,

Tập đoàn đã thực hiện nộp khoảng 1.095 tỷ đồng vào ngân sách Nhà nước, trong đó thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp chiếm tỷ trọng chủ đạo, khoảng 74% tổng số đã nộp.

Tại thời điểm 31/12/2025, vốn chủ sở hữu của Novaland đạt khoảng 58.893 tỷ đồng, tăng 25% so với mức 47.291 tỷ đồng tại cuối năm 2024. Mức gia tăng này chủ yếu đến từ việc Tập đoàn ghi nhận lợi nhuận trở lại trong năm 2025, đồng thời thực hiện tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu. Xét về cơ cấu nguồn vốn, tỷ lệ VCSH trên TTS được cải thiện lên mức 24%, so với 20% của năm trước. Bên cạnh đó, hệ số nợ vay ròng trên VCSH giảm đáng kể xuống còn 1,07 lần, phản ánh áp lực đòn bẩy tài chính đã phần nào được kiểm soát, trong khi hệ số nợ vay trên TTS duy trì ổn định ở mức 0,27 lần.



## ■ Phân tích tình hình tài sản và nguồn vốn (tiếp theo)



Các chỉ tiêu thanh khoản của Novaland trong năm 2025 ghi nhận sự cải thiện nhất định. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,94 lần trong năm 2024 lên 2,15 lần, cho

thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn về mặt kế toán đã được củng cố, mặc dù hệ số thanh toán nhanh giảm nhẹ từ 0,57 lần xuống 0,56 lần.

## ■ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2025, Novaland đẩy mạnh các cải tiến về cơ cấu tổ chức và công tác quản trị nhằm phục vụ quá trình tái cấu trúc và hướng đến phát triển bền vững. Tập đoàn tập trung kiện toàn bộ máy theo hướng tinh gọn và hiệu quả hơn, đồng thời triển khai chiến lược quản trị nguồn nhân lực gắn chặt với mục tiêu tái cấu trúc. Trọng tâm là nâng cao chất lượng đội ngũ thông qua việc thu hút và giữ chân nhân tài, tăng cường gắn kết nội bộ, cũng như ưu tiên bổ nhiệm nguồn nhân lực nội bộ vào các vị trí chủ chốt nhằm đảm bảo tính kế thừa và ghi nhận đóng góp của người lao động trong bối cảnh nhiều thách thức.

Song song đó, Novaland tiếp tục thúc đẩy chuyển đổi số trên toàn hệ thống, từng bước ứng dụng công nghệ vào hầu hết các hoạt động vận hành. Việc xây dựng và chuẩn hóa quy trình, quy định ở quy mô toàn Tập đoàn giúp rút ngắn thời gian xử lý công việc, nâng cao hiệu quả quản trị và tăng tính nhất quán trong vận hành. Những cải tiến này phản ánh nỗ lực củng cố nền tảng quản trị nội bộ, hướng tới nâng cao hiệu suất hoạt động và khả năng thích ứng trong giai đoạn tiếp theo.



Đô thị kinh tế du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet (P.Tiến Thành, Lâm Đồng)

## ■ Trách nhiệm về môi trường và xã hội của Tập đoàn

Mặc dù trong năm 2025 Tập đoàn tiếp tục đối mặt với nhiều biến động của thị trường và những thách thức trong quá trình tái cấu trúc, Novaland vẫn kiên định với định hướng phát triển bền vững, đảm bảo tích hợp các yếu tố môi trường và xã hội trong toàn bộ hoạt động. Tập đoàn chú trọng tăng cường công tác quản lý và kiểm soát các tác động đến môi trường, hướng đến sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, đồng thời từng bước áp dụng các giải pháp và công nghệ phù hợp nhằm nâng cao tính bền vững trong quá trình phát triển dự án.

Bên cạnh đó, Novaland tiếp tục duy trì các hoạt động trách nhiệm xã hội với định hướng sẻ chia và đồng hành cùng cộng đồng. Các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng và các hoạt động hướng đến nâng cao chất lượng đời sống tại các địa phương vẫn được Tập đoàn quan tâm triển khai, góp phần lan tỏa các giá trị tích cực trong bối cảnh còn nhiều khó khăn.

(Xem thêm nội dung đánh giá chi tiết về người lao động, trách nhiệm của doanh nghiệp và các chỉ tiêu môi trường được báo cáo trong Chương 04 - PTBV)

## ■ Kế hoạch kinh doanh năm 2026

Hướng đến năm 2026, Novaland tiếp tục tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi là phát triển BĐS, với các mảng sản phẩm chính bao gồm BĐS Đô thị tại TP.HCM và các tỉnh lân cận, BĐS Du lịch tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn.

Tập đoàn đặt trọng tâm vào việc tiếp tục triển khai kế hoạch tái cấu trúc, trong đó ưu tiên tháo gỡ vướng mắc pháp lý, hoàn thiện thủ tục tại các dự án trọng điểm, qua đó tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ xây dựng, bàn giao sản phẩm và đưa dự án vào vận hành. Song song, Novaland

tập trung nâng cao hiệu quả và tối ưu hóa nguồn lực nhằm hỗ trợ cải thiện hoạt động kinh doanh, tăng cường khả năng tạo dòng tiền từ các dự án đang triển khai.

Bằng các giải pháp đồng bộ và thực tiễn, Tập đoàn tiếp tục nỗ lực đảm bảo quyền lợi của các Bên liên quan, bao gồm Khách hàng, Đối tác, Bên cho vay, Trái chủ, Cổ đông và Nhà đầu tư, đồng thời hướng đến việc củng cố nền tảng cho giai đoạn tăng tốc và phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

# CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



## ■ Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet

NovaWorld Phan Thiet được quy hoạch và phát triển bài bản trên quy mô 1.000 ha, sở hữu 07 km đường bờ biển cùng khí hậu nắng ấm quanh năm, kết nối thuận tiện đến TP.HCM chỉ 1 giờ 30 phút qua cao tốc TP.HCM - Dầu Giây - Phan Thiết; cách sân bay quốc tế Long Thành 1 giờ di chuyển và sân bay Phan Thiết khoảng 30 phút. NovaWorld Phan Thiet được kỳ vọng trở thành "Thành phố thể thao - du lịch biển - nghỉ dưỡng - phục hồi sức khỏe" đẳng cấp quốc tế, điểm đến của cộng đồng Việt và bạn bè quốc tế.

- Sở hữu hệ sinh thái hoàn chỉnh với hàng trăm tiện ích từ lưu trú, ẩm thực, thể thao, vui chơi giải trí đẳng cấp quốc tế đã đi vào vận hành như: công viên nước Wonderland Water Park, công viên giải trí Circus Land, đồi kỳ quan Wonder Hill, công viên khủng long Dino Park, công viên bán hoang dã Safari Cafe, cụm sân golf 36 hố NovaWorld Phan Thiet Golf Club, hệ thống resort như Mövenpick Resort Phan Thiet chuẩn 5 sao, Radisson Resort Phan Thiet chuẩn 4 sao, K-Town Bungalow resort, Wonderland Bungalow resort; chuỗi nhà hàng, café, beach club như Hải Cảng Seafood, Làng hải sản Trùng Dương, Aloha Beach Club, Pinky Café...
- Năm 2025, NovaWorld Phan Thiet tiếp tục đầu tư Sport Complex - Tổ hợp thể thao đa dạng gồm cụm sân quần vợt NovaWorld International Tennis Complex với 14 sân thi đấu chuẩn quốc tế, sân bóng đá, khu bắn súng thể thao, sân bóng rổ, Pickleball và các tiện ích teambuilding, là điểm hẹn của những giải đấu tầm cỡ.
- Tính đến tháng 12/2025, NovaWorld Phan Thiet đã bàn giao hơn 1.500 sản phẩm biệt thự biển phân khu Florida và Golf Villas, trong đó có hơn 750 căn đã hoàn thiện nội thất, đưa vào vận hành cho thuê hoặc second home nghỉ dưỡng.
- Năm 2025 cũng đánh dấu cột mốc hoàn tất gỡ vướng pháp lý của NovaWorld Phan Thiet. Việc tháo gỡ các bước pháp lý then chốt đã tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.

Trong năm 2026, dự án tiếp tục đẩy mạnh thi công xây dựng, đặt mục tiêu bàn giao hơn 1.000 sản phẩm biệt thự, nhà phố, shophouse cho cư dân tại các phân khu; song song triển khai hàng loạt tiện ích mới như Miami Museum, Công viên Khổng lồ, Khách sạn Novotel (H5), Royal Mansion nhằm đáp ứng nhu cầu về du lịch, thể thao, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe, hội họp, hoạt động team building của các tập đoàn, các doanh nghiệp, các đoàn Famtrip trong và ngoài nước hay các sự kiện văn hóa - nghệ thuật quy mô lớn.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

<b>Vị trí</b>	Đường Lạc Long Quân, P. Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng
<b>Quy mô</b>	Gần 1.000 ha
<b>Loại hình đầu tư</b>	Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng, Nhà phố thương mại, Shop Villas, Golf Villas, Boutique Shoptel
<b>Thời gian vận hành</b>	Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành giai đoạn 1



Phân khu Golf Villas - NovaWorld Phan Thiet (P.Tiến Thành, Lâm Đồng)



NovaWorld Phan Thiet liên tục diễn ra các sự kiện âm nhạc, các cuộc thi nhan sắc cùng các hoạt động vui chơi giải trí đầy hấp dẫn (P.Tiến Thành, Lâm Đồng)

# CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

## Aqua City

### ■ Đô thị sinh thái ven sông Aqua City

Aqua City có quy mô 1.000 ha, bao quanh bởi 32 km đường sông tự nhiên, được quy hoạch theo mô hình đô thị sinh thái bền vững - dành tới 70% diện tích cho mảng xanh, hạ tầng và tiện ích nội khu.

- Sở hữu vị trí chiến lược khi tọa lạc trên trục Hương Lộ 2, kết nối trực tiếp Quốc lộ 51 và cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây; Aqua City đồng thời hưởng lợi từ hàng loạt công trình hạ tầng trọng điểm như cầu Long Hưng (cầu Đồng Nai 2), cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, tuyến Metro Suối Tiên - Long Thành cũng như động lực phát triển vượt trội từ Sân bay quốc tế Long Thành.
- Năm 2025, Aqua City đẩy mạnh công tác xây dựng và liên tục bàn giao nhà tại các phân khu River Park 2, Ever Green 1, Sun Harbor 2 và Sun Harbor 3. Tính đến tháng 12/2025 đã có hơn 1.000 căn biệt thự và nhà phố tại Aqua City bàn giao cho cư dân, gần 2.400 bất động sản đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán.
- Đưa vào vận hành nhiều tiện ích trọng điểm, mang lại sức sống mới cho toàn khu đô thị như Citigym Lifestyle Center, tổ hợp quảng trường - bến du thuyền Aqua Marina, Nova Mall, Citi Market, chuỗi nhà hàng - café, NovaDreams Magic House, Trung tâm an ninh ứng dụng công nghệ thông minh; hệ thống clubhouse, công viên, khu vui chơi...
- Tháng 6/2025, UBND TP. Biên Hòa (cũ) đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 cho các dự án thành phần, đánh dấu việc hoàn tất toàn bộ pháp lý của đô thị Aqua City, bảo đảm sự thống nhất với quy hoạch chung 1/10.000 TP. Biên Hòa (cũ) và quy hoạch 1/5.000 phân khu C4. Đây là cột mốc quan trọng giúp dự án tiếp tục phát triển, đẩy mạnh thi công và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

Trong năm 2026, Aqua City tăng tốc triển khai xây dựng và cùng với đó hoàn thiện đồng bộ thêm nhiều tiện ích tại các phân khu, mang đến không gian sống hoàn chỉnh và sôi động với hệ sinh thái tiện ích đầy đủ cho cư dân, kỳ vọng trở thành đô thị sinh thái giàu sức sống, góp phần thay đổi diện mạo của tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn phát triển mới.

#### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	P. Long Hưng và P. Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai
Quy mô	Gần 1.000 ha
Loại hình đầu tư	Biệt thự đơn lập, Biệt thự song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại
Thời gian vận hành	Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành giai đoạn 1



Đô thị sinh thái ven sông Aqua City (P. Long Hưng, Đồng Nai)



Tổ hợp Quảng trường, Bến du thuyền Aqua Marina - Aqua City (P. Long Hưng, Đồng Nai)

# CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



## ■ Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram

NovaWorld Ho Tram có quy mô 1.000 ha, trải dài trên 30 km đường biển từ Lộc An đến Bình Châu. Dự án thừa hưởng thiên nhiên nguyên sơ, kết hợp hài hòa giữa địa thế rừng và biển cùng với lợi thế hạ tầng giao thông kết nối thông suốt: chỉ cách TP.HCM hơn 90 phút di chuyển qua cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây hay 60 phút từ sân bay quốc tế Long Thành và cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu khi đi vào hoạt động, tạo điều kiện thuận lợi để NovaWorld Ho Tram trở thành điểm đến đón hàng triệu lượt khách trong nước và quốc tế.

- Dự án bao gồm 07 phân kỳ: Habana Island, Long Island, Wonderland, Morito, Happy Beach, The Tropicana và Bình Châu Onsen cùng hơn 20 công viên chủ đề, các cụm tiện ích nghỉ dưỡng, lưu trú, vui chơi giải trí, ẩm thực... được quy hoạch xuyên suốt, hội tụ tinh hoa của nhiều nền văn hóa khác nhau, "mang cả thế giới về với Hồ Tràm", nhằm kiến tạo các dòng Second home độc đáo, mang đến trải nghiệm khó quên cho cư dân, du khách.
- Tính đến tháng 12/2025, NovaWorld Ho Tram đã bàn giao gần 600 sản phẩm biệt thự tại các phân kỳ Wonderland, The Tropicana, Habana Island. Các phân kỳ đều giữ nhịp thi công, hoàn thiện sôi động song song với nỗ lực hoàn thiện các tiện ích Garden Club, công viên Activities Zone, công viên Kid Zone... Bên cạnh đó, công viên phao nước tại Wonder Museum Ho Tram cũng chính thức đưa vào vận hành trong năm 2025 giúp tăng thêm trải nghiệm cho du khách khi ghé đến NovaWorld Ho Tram.
- Các bước pháp lý quan trọng tại NovaWorld Ho Tram đã hoàn tất trong năm 2025 cho toàn bộ 07 phân kỳ, đảm bảo công tác triển khai đồng bộ dự án.

Trong năm 2026, NovaWorld Ho Tram tiếp tục đẩy mạnh thi công tại các phân kỳ và đặt mục tiêu bàn giao gần 300 sản phẩm cho cư dân, song song với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích vui chơi giải trí mới. Dự kiến trong năm 2026 sẽ đưa vào vận hành công viên Activities Zone, công viên Kid Zone, cafe Teddy, cafe Cướp Biển, cửa hàng 24h, khu nhà hàng - cafe - hồ bơi Casa Riverside, công viên nước Mini... nhằm bổ sung chuỗi tiện ích, vui chơi giải trí đa dạng tại NovaWorld Ho Tram.

Sở hữu tài nguyên du lịch phong phú, NovaWorld Ho Tram đã và đang đầu tư nhiều công trình quy mô, liên tục đón lượng khách lớn đến tham quan, du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, tổ chức team building và hội họp. Hàng loạt biệt thự đã hoàn thiện, bàn giao cho cư dân nghỉ dưỡng, đưa vào vận hành và khai thác cho thuê đón du khách. NovaWorld Ho Tram từng bước góp phần xây dựng thương hiệu du lịch Hồ Tràm trở thành trung tâm nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế và là thủ phủ du lịch mới của TP.HCM.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

<b>Vị trí</b>	Đường ven biển Hồ Tràm, X. Hồ Tràm, TP.HCM
<b>Quy mô</b>	Gần 1.000 ha
<b>Loại hình đầu tư</b>	Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng, Nhà phố thương mại, Shophouse, Shop Villas
<b>Thời gian vận hành</b>	Từ quý IV/2022 đã đưa vào vận hành một số hạng mục thuộc giai đoạn 1



Club House Phân kỳ Wonderland - NovaWorld Ho Tram (X. Hồ Tràm, TP.HCM)



Bảo tàng thế giới check-in Wonder Museum tại Phân kỳ Wonderland - NovaWorld Ho Tram (X. Hồ Tràm, TP.HCM)

# CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



## ■ The Grand Manhattan

Thuộc nhóm BDS Đô thị, The Grand Manhattan tọa lạc vị trí trung tâm TP.HCM, trong bán kính 01 km, The Grand Manhattan là tâm điểm kết nối đến những công trình nổi tiếng của TP.HCM như Chợ Bến Thành, tuyến Metro số 1, phố đi bộ Nguyễn Huệ, Nhà hát Thành phố, Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Thành phố... cũng như các trụ sở văn phòng tài chính, kinh tế lớn nhất thành phố.

Được thiết kế sang trọng, hiện đại cùng hệ tiện ích chuẩn quốc tế, The Grand Manhattan được kỳ vọng góp thêm một công trình biểu tượng, điểm tô thêm sức sống hiện đại cho TP.HCM.

Tính đến tháng 12/2025, The Grand Manhattan đã bước vào giai đoạn thi công hoàn thiện toàn bộ 03 tòa tháp để đưa dự án về đích, dự kiến bàn giao cho khách hàng trong năm 2026.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

<b>Vị trí</b>	100 Cô Giang, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
<b>Quy mô</b>	14.000 m <sup>2</sup>
<b>Loại hình đầu tư</b>	Tổ hợp căn hộ - thương mại - dịch vụ
<b>Thời gian bàn giao</b>	Dự kiến từ quý III/2026



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM)



Căn hộ mẫu The Grand Manhattan (P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM)

# CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



## Victoria Village

Tọa lạc vị trí đắc địa ngay trung tâm Thủ Thiêm và liền kề sông Sài Gòn, Victoria Village sở hữu 04 mặt tiền đường lớn: Đồng Văn Cống, Trương Văn Bang, Lâm Quang Kỳ và Nguyễn Mộng Tuân. Vị trí này mang lại không gian sống thoáng đãng và mát mẻ, đồng thời giúp cư dân kết nối thuận tiện vào trung tâm thành phố cũng như các tuyến đường huyết mạch lân cận như Mai Chí Thọ, Võ Văn Kiệt, Võ Nguyên Giáp, cao tốc TP.HCM - Dầu Giây - Phan Thiết...

Khu dân cư phức hợp Victoria Village được quy hoạch đồng bộ, khép kín, đáp ứng tối đa nhu cầu an cư chất lượng của cư dân, từng bước hình thành cộng đồng văn minh và thịnh vượng. Trong đó:

- Khu nhà ở thấp tầng đã hoàn thiện và bàn giao nhà cho cư dân từ năm 2021. Tính đến tháng 12/2025 đã trao 76/92 sổ hồng cho cư dân nhà ở thấp tầng, số còn lại sẽ hoàn thành trao sổ trong năm 2026, đánh dấu hoàn tất công tác bàn giao sổ hồng cho khu nhà ở thấp tầng Victoria Village.
- Khu cao tầng gồm 04 tòa tháp với các căn hộ có thiết kế thông minh, diện tích đa dạng, tầm nhìn thoáng cùng hệ tiện ích nội khu hiện đại và đẳng cấp. Công tác thi công hoàn thiện tổng thể tại 04 tòa tháp cao tầng đang bước vào giai đoạn tăng tốc về đích, dự kiến bàn giao từ quý II/2026.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí** Mặt tiền đường Đồng Văn Cống, P. Cát Lái, TP.HCM

**Quy mô** 4,27 ha

**Loại hình đầu tư** Khu dân cư phức hợp cao cấp

**Thời gian bàn giao khu cao tầng** Dự kiến từ quý II/2026



Phối cảnh dự án Victoria Village (P.Cát Lái, TP.HCM)



Phối cảnh nội thất căn hộ Victoria Village (P.Cát Lái, TP.HCM)

# CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

THE  
*Park Avenue*

## ■ The Park Avenue\*

Thuộc nhóm BDS Đô thị, The Park Avenue là dự án căn hộ cao cấp tọa lạc tại góc giao lộ đường Ba Tháng Hai và Lê Đại Hành, phường Phú Thọ, TP.HCM - vị trí hiếm hoi ngay lõi trung tâm, kết nối trực tiếp trục giao thông huyết mạch từ trung tâm thành phố đến cửa ngõ Tây Nam. Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chấn Phong làm chủ đầu tư, được phát triển trên quỹ đất gần 9.000 m<sup>2</sup>, gồm 02 tòa tháp A1 và A2 với quy mô 702 căn hộ và khu thương mại - văn phòng hiện đại.

Sở hữu lợi thế 03 mặt tiền đất giá, trong đó nổi bật là mặt tiền đường Ba Tháng Hai và tầm nhìn trực diện khu phức hợp thể dục thể thao Phú Thọ, The Park Avenue mang đến không gian sống tiện nghi, năng động và chú trọng sức khỏe. Dự án tích hợp chuỗi tiện ích cao cấp như hồ bơi vô cực trên cao, phòng tập thương hiệu Citigym, khu cảnh quan sân vườn trên cao, Café Casa và Yoyo Beer garden, cùng thiết kế căn hộ đa dạng từ 01 đến 03 phòng ngủ, đáp ứng nhu cầu an cư chất lượng và tích sản bền vững.

Lộ trình tăng tốc xây dựng bắt đầu từ tháng 05/2026 và bàn giao dự kiến từ quý III/2027.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

<b>Vị trí</b>	Góc đường Ba Tháng Hai và Lê Đại Hành, P. Phú Thọ, TP.HCM
<b>Quy mô</b>	9.000m <sup>2</sup>
<b>Loại hình đầu tư</b>	Tổ hợp căn hộ - thương mại - dịch vụ
<b>Thời gian bàn giao khu cao tầng</b>	Dự kiến từ quý III/2027

(\* Dự án hợp tác phát triển)



Phối cảnh dự án The Park Avenue (P.Phú Thọ, TP.HCM)



Phối cảnh nội thất căn hộ The Park Avenue (P.Phú Thọ, TP.HCM)

# HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

## ■ Tình hình M&A và hoạt động phát triển quỹ đất năm 2025

Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi rõ nét của thị trường mua bán - sáp nhập (M&A) tại Việt Nam, với động lực chính đến từ dòng vốn nước ngoài. Theo tổng hợp từ các hãng tư vấn và công bố doanh nghiệp, giá trị các thương vụ M&A có yếu tố vốn ngoại trong năm ước đạt hàng chục tỷ USD, trải rộng từ Y tế, Tiêu dùng, Công nghệ cho đến Công nghiệp và Nông nghiệp. Tổng giá trị các thương vụ M&A trong năm đạt 2,5 tỷ USD, giảm 33,7% so với năm trước với động lực chính đến từ dòng vốn ngoại, trong đó giá trị các thương vụ M&A trong lĩnh vực bất động sản chiếm khoảng 30% giá trị. Với nguồn lực và định hướng phát triển hiện tại, Novaland không ưu tiên việc M&A các dự án mới trong năm 2025 mà vẫn tiếp tục tập trung vào các hoạt động tái cấu trúc và hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các dự án đang triển khai như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, cụm dự án tại TP.HCM và các quỹ đất hiện hữu.

## ■ Định hướng phát triển quỹ đất năm 2026

Từ tháng 09/2025, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã bắt đầu triển khai các đợt cắt giảm lãi suất điều hành để đưa lãi suất về thấp nhất kể từ tháng 11/2022 và dự kiến sẽ vẫn tiếp tục cắt giảm lãi suất trong năm 2026 cũng như triển khai thêm các biện pháp nới lỏng tiền tệ để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, kỳ vọng đem lại nhiều tín hiệu tích cực cho thị trường M&A toàn cầu. Bước sang năm 2026, với tình hình chính trị ổn định cộng thêm hiệu ứng tích cực nhờ loạt động lực quan trọng như cải tiến Luật Đất đai và thủ tục đầu tư, thị trường trái phiếu minh bạch hơn... Việt Nam vẫn được xem là một trong những điểm đến đầy tiềm năng cho hoạt động M&A của các Nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Về chiến lược phát triển quỹ đất trong năm 2026, Novaland vẫn sẽ ưu tiên tái cấu trúc các khoản đầu tư hiện hữu đồng thời xem xét cơ hội hợp tác đầu tư đối với các dự án có pháp lý rõ ràng, sẵn sàng triển khai phù hợp với nhu cầu của thị trường cũng như sức khỏe tài chính của Công ty. Ngoài ra, việc đẩy mạnh thực hiện chủ trương đầu tư công vào các công trình hạ tầng trọng điểm, thúc đẩy kinh tế của Cơ quan Nhà nước trong thời gian tới cũng là tín hiệu rất tích cực để Novaland sớm đưa các dự án và sản phẩm BĐS mới ra thị trường cũng như tham gia nghiên cứu, đề xuất đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) để phát triển quỹ đất.



Phân khu Florida đã được đưa vào vận hành phục vụ cộng đồng cư dân tại NovaWorld Phan Thiet (P.Tiến Thành, Lâm Đồng)

# THÔNG TIN CỔ PHIẾU

## Thông tin cổ phiếu

Mã cổ phiếu: **NVL**

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

**2.232**

TRIỆU CỔ PHIẾU

tại ngày 31/12/2025

Giá cổ phiếu

**13.350**

ĐỒNG/CỔ PHIẾU

tại ngày 31/12/2025

Giá cao nhất 52 tuần

**18.900**

ĐỒNG/CỔ PHIẾU

Giá trị vốn hóa thị trường

**29.797**

TỶ ĐỒNG

tại ngày 31/12/2025

## Diễn biến chính giá cổ phiếu NVL trong năm 2025

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn bản lề trong hành trình tái cấu trúc và phục hồi của Tập đoàn, sau gần ba năm triển khai các giải pháp toàn diện nhằm ổn định hoạt động và củng cố nền tảng tài chính. Trong bối cảnh đó, diễn biến của cổ phiếu NVL phản ánh khá rõ nét quá trình doanh nghiệp từng bước "đi qua đáy" và dần tìm lại động lực tăng trưởng, song hành với những chuyển biến tích cực của môi trường vĩ mô và thị trường bất động sản.

Trong năm qua, nhiều yếu tố hỗ trợ đã xuất hiện, từ việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng tại khu vực phía Nam - nơi Novaland sở hữu quỹ đất quy mô lớn - đến các tín hiệu ổn định hơn từ chính sách tiền tệ và thị trường tín dụng nhà ở. Đặc biệt, tiến trình tháo gỡ các vướng mắc pháp lý cho thị trường bất động sản được xem là chất xúc tác quan trọng, góp phần cải thiện kỳ vọng của nhà đầu tư đối với cổ phiếu NVL cũng như triển vọng phục hồi của doanh nghiệp trong trung và dài hạn. Những diễn biến này không chỉ tác động đến tâm lý thị trường mà còn mở ra dư địa cho quá trình khởi thông hoạt động, dòng tiền và khả năng tái cấu trúc tài chính của Tập đoàn.

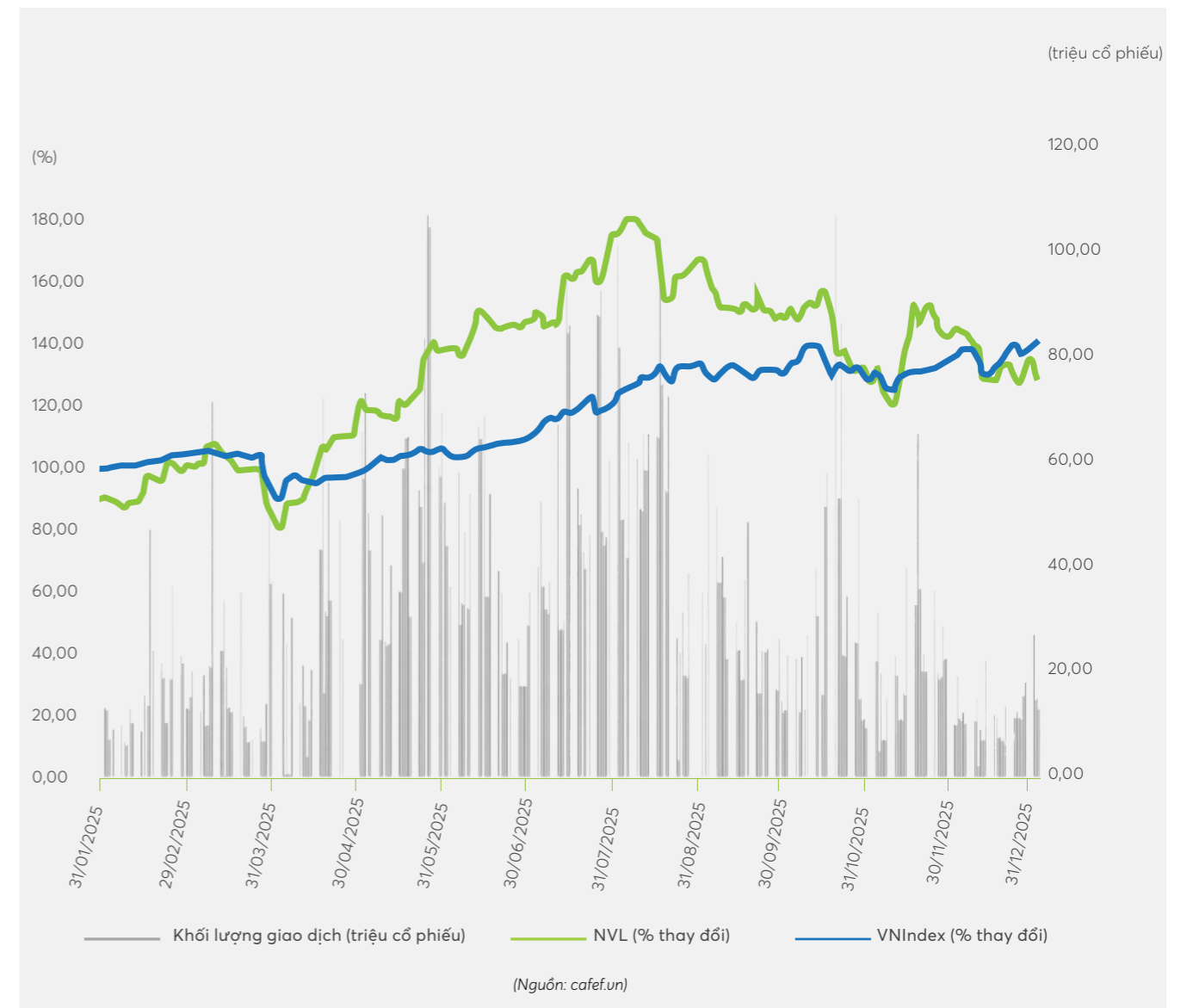
Năm 2025 khép lại với dấu ấn đặc biệt của thị trường chứng khoán khi VN-Index lập đỉnh lịch sử 1.800 điểm; khép lại phiên giao dịch cuối cùng của năm tại mức 1.784,5 điểm, ghi nhận mức tăng ấn tượng 40,9% so với cuối năm 2024. Song hành cùng đà tăng của chỉ số, quy mô thị trường cũng mở rộng mạnh mẽ - vốn hóa vượt mốc 390 tỷ USD trong khi số lượng tài khoản giao dịch đạt khoảng 11,8 triệu. Thanh khoản thị trường trong năm 2025 tiếp tục duy trì sự sôi động, với khối lượng giao dịch bình quân năm 2025 đạt 1,1 tỷ chứng khoán/ngày, tương ứng giá trị

giao dịch bình quân đạt 26.582 tỷ đồng/ngày. Bên cạnh đó, triển vọng nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam từ nhóm thị trường cận biên lên thị trường mới nổi cũng là điểm nhấn quan trọng trong năm, khi nhiều cải cách về cơ chế giao dịch, minh bạch thông tin và khả năng tiếp cận của nhà đầu tư nước ngoài được thúc đẩy mạnh mẽ, góp phần củng cố niềm tin và thu hút dòng vốn dài hạn vào thị trường.

06 tháng đầu năm 2025, cổ phiếu NVL biến động mạnh trong bối cảnh doanh nghiệp vẫn đối mặt với nhiều thách thức. Áp lực nợ vay duy trì ở mức cao, khiến chi phí tài chính tiếp tục là gánh nặng đáng kể đối với hoạt động của Tập đoàn. Điểm sáng nổi bật tạo đà tăng cho giá cổ phiếu ở giai đoạn cuối tháng 6/2025 là việc các dự án trọng điểm gồm Aqua City và NovaWorld Phan Thiet đã được tháo gỡ các vướng mắc kéo dài, hoàn thành các bước pháp lý then chốt.

Sắc xanh trở lại với cổ phiếu NVL trong 6 tháng cuối năm 2025 khi giá cổ phiếu dao động trong vùng 12.200 - 18.900 đồng/cổ phiếu. Động lực chính đến từ những tín hiệu tích cực trong hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt là tiến độ thi công được đẩy nhanh tại một số dự án trọng điểm sau khi được gỡ vướng pháp lý. Đến cuối năm 2025, Novaland tiếp tục ghi nhận những bước tiến trong quá trình tái cấu trúc tài chính khi phát hành thêm gần 163,7 triệu cổ phiếu để hoán đổi nợ và gần 20,8 triệu cổ phiếu để chuyển đổi một phần lô trái phiếu quốc tế qua đó cải thiện cấu trúc vốn và giãn nghĩa vụ nợ của Tập đoàn. Cổ phiếu NVL ghi nhận mức tăng khoảng 30,2% vào cuối năm 2025 so với cuối năm 2024 cùng với thanh khoản bình quân đạt hơn 18,3 triệu cổ phiếu trong mỗi phiên giao dịch.

Giá cổ phiếu tại ngày 31/12/2025 (đồng/cổ phiếu)	13.350
Giá cao nhất 52 tuần (đồng/cổ phiếu)	18.900
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng/cổ phiếu)	8.100
Giá đóng cửa bình quân 52 tuần (đồng/cổ phiếu)	13.436
Khối lượng giao dịch trung bình 52 tuần (triệu cổ phiếu)	18,3
Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành (triệu cổ phiếu)	2.232
Tổng số lượng cổ phần lưu hành tự do (triệu cổ phiếu)	2.135
EPS (đồng/cổ phiếu)	867
P/E (lần)	15,4
P/B	0,5

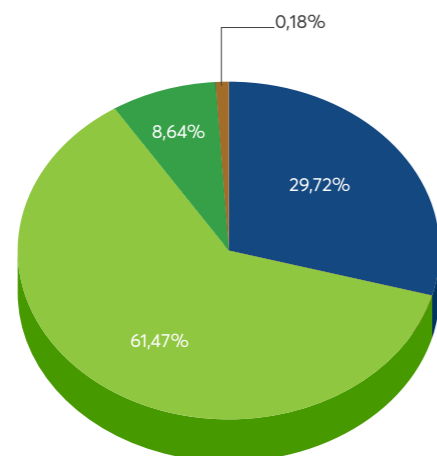


## Cơ cấu Cổ đông Tập đoàn Novaland

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông Công ty tại ngày 31/12/2025 được cung cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và bao gồm số lượng cổ phiếu phát hành thêm do hoán đổi nợ và chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng Cổ đông	Cơ cấu Cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	663.262.938	29,716%	2	2	0
	- Trong nước	663.262.938	29,716%	2	2	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	3.943.008	0,177%	1	1	0
	- Trong nước	3.943.008	0,177%	1	1	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
	Cổ đông khác	1.564.812.603	70,108%	60.272	173	60.099
6	- Trong nước	1.371.979.466	61,468%	59.643	111	59.532
	- Nước ngoài	192.833.137	8,639%	629	62	567
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.232.018.549</b>	<b>100%</b>	<b>60.275</b>	<b>176</b>	<b>60.099</b>
Trong đó: Trong nước		2.039.185.412	91,361%	59.646	114	59.532
Nước ngoài		192.833.137	8,639%	629	62	567

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Cơ cấu Cổ đông theo loại hình

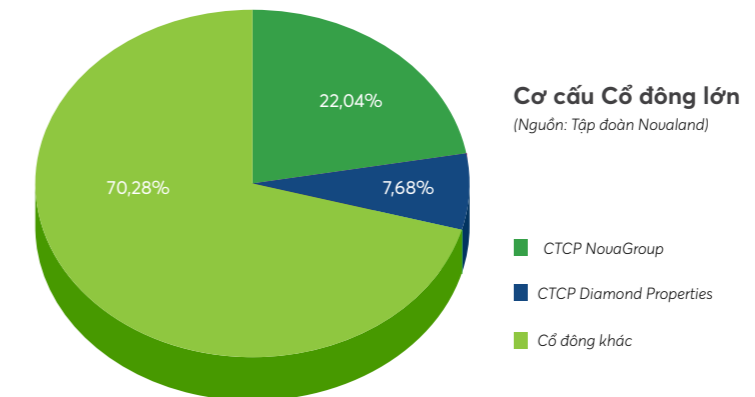
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

- Cổ đông lớn trong nước
- Cổ đông khác trong nước
- Cổ đông nước ngoài
- Công đoàn CT

## Sở hữu của Cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ trọng (%)	Tình trạng
1	CTCP NovaGroup	65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM, Việt Nam	491.863.714	22,037%	Cổ đông lớn
2	CTCP Diamond Properties	Khu I, Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng, Tầng 2 - Khu Văn phòng, Số 2.01, Cao ốc văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn hộ The Prince Residence, Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, P. Phú Nhuận, TP.HCM, Việt Nam	171.399.224	7,679%	Cổ đông lớn

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Cơ cấu Cổ đông lớn

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

- CTCP NovaGroup
- CTCP Diamond Properties
- Cổ đông khác

## Giao dịch của Người nội bộ và Người có liên quan đối với cổ phiếu NVL giai đoạn 01/01/2025 đến 31/12/2025

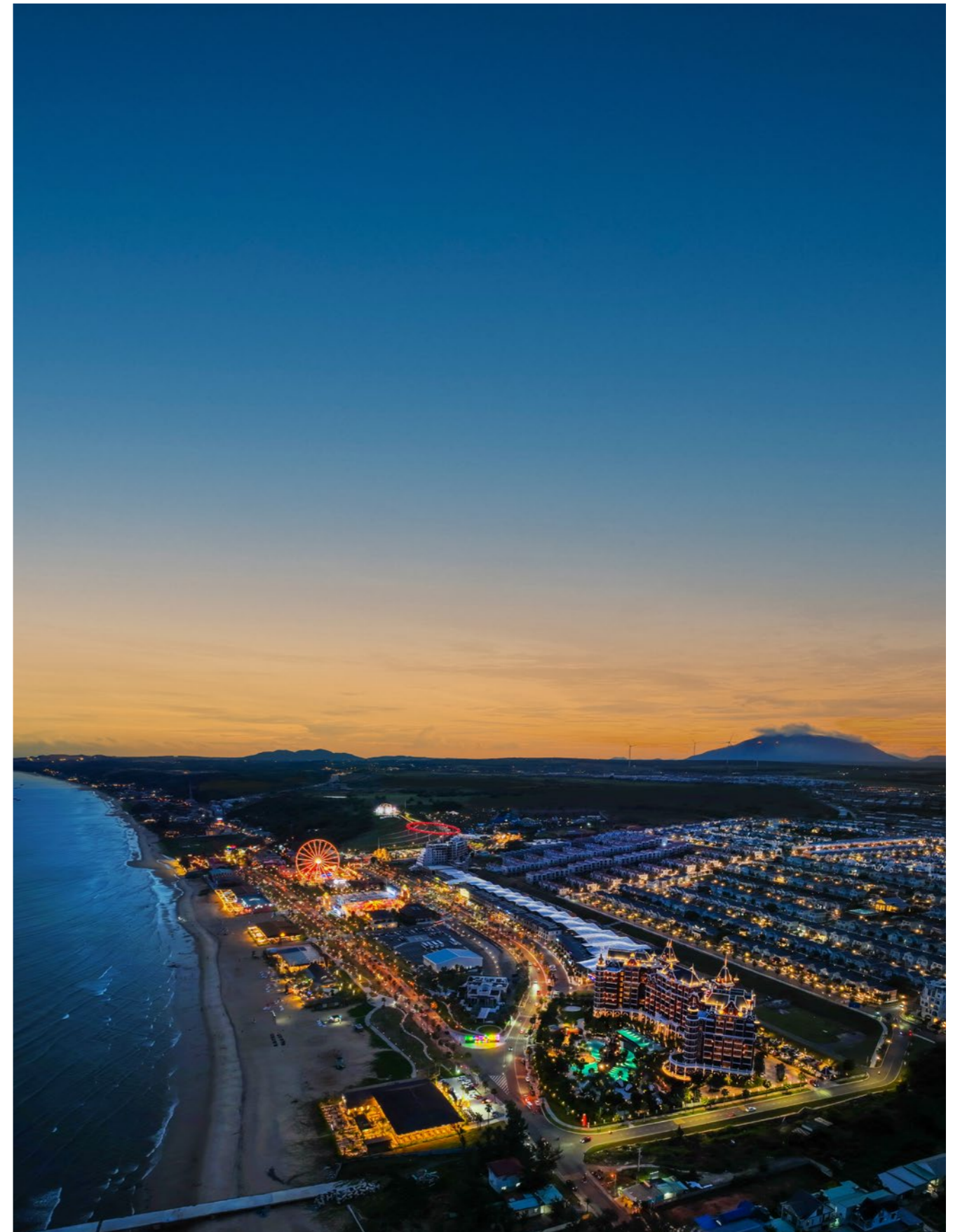
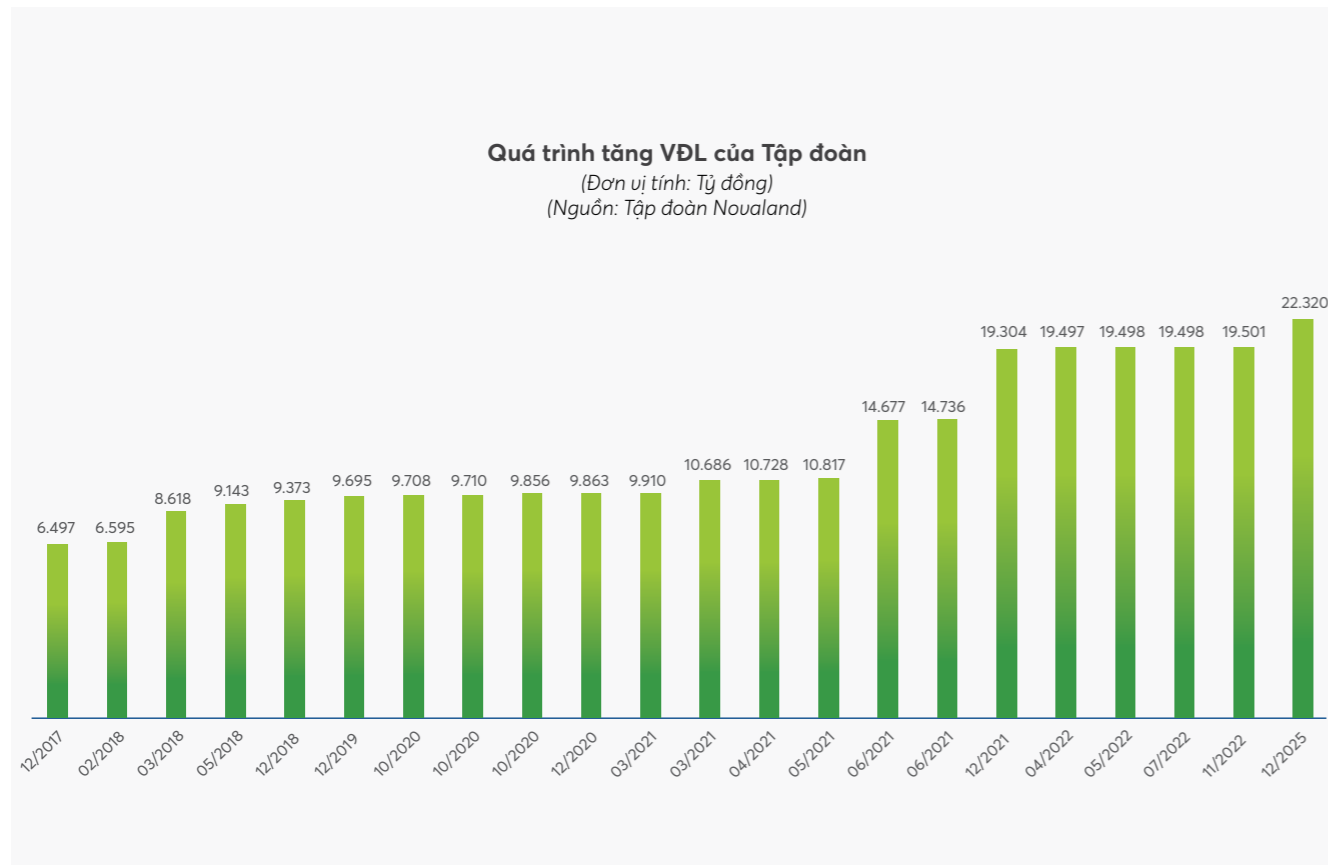
Tham khảo nội dung tại bài viết Báo cáo của Hội đồng Quản trị.



## ■ Quá trình tăng vốn điều lệ của Tập đoàn

Trong năm 2025, Tập đoàn Novaland đã thực hiện 04 lần phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ, trong đó có 01 lần phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần, 01 lần phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, 01 lần phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ, 01 lần phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế, qua đó nâng Vốn điều lệ của Tập đoàn tính đến thời điểm 31/12/2025 từ 19.501 tỷ đồng lên 22.320 tỷ đồng.

NỘI DUNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH
Phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	48.752.613
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	48.752.613
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	163.658.391
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	20.750.394



NovaWorld Phan Thiet là điểm đến lý tưởng cho du khách (P. Tiến Thành, Lâm Đồng)

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Tính đến cuối năm 2025, hệ thống của Tập đoàn Novaland gồm 79 Công ty con và 10 Công ty liên kết.

## Hệ thống 79 CT con (\*):

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tên dự án
1	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	99,93%	5.577,4	Sunrise City, Golf Park Residence và Aqua City Phoenix Island
2	CT TNHH No Va Thảo Điền	99,99%	7.822,1	
3	CTCP Nova Festival	94,02%	184,0	Gardengate Residence
4	CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	100,0%	3.527,4	
5	CT TNHH Nova Lucky Palace	100,0%	100,0	Lucky Palace
6	CTCP The Prince Residence	99,96%	2.991,4	The Prince Residence
7	CTCP Địa ốc Thành Nhơn	52,19%	1.486,3	
8	CT TNHH Nova Sagel	74,0%	367,0	Golden Mansion
9	CT TNHH Một thành viên Novaland Agent	100,0%	20	
10	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	53,99%	454,8	
11	CTCP Nova Richstar	99,99%	724	Richstar
12	CT TNHH BĐS Khải Hưng	98,97%	7.079,5	
13	CT TNHH Nova Nam Á	92,71%	292	Orchard Parkview
14	CT TNHH Nova Sasco	99,99%	430	Botanica Premier
15	CT TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (Tên cũ: CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình)	54,05%	7.551,2	
16	CT TNHH Nova An Phú	96,45%	254,1	The Palace Residence
17	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	99,97%	490,2	The Tresor Residence
18	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	100,0%	1.899,7	Aqua Marina City
19	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	97,95%	2.534,5	Lakeview City, The Water Bay
20	CTCP Cao ốc Phương Đông	99,89%	166	Wilton Tower
21	CT TNHH Nova Rivergate	99,77%	778,1	Rivergate Residence
22	CTCP Nova Princess Residence	99,90%	80	Kingston Residence
23	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	99,99%	1.577,4	Saigon Royal Residence
24	CT TNHH Ngôi nhà Mega	99,93%	4.472,2	
25	CT TNHH Mega Tie	99,92%	191,4	Dự án tại Phường Hòa Hưng, TP.HCM
26	CT TNHH BĐS Bách Hợp	99,89%	1.915,3	
27	CT TNHH BĐS Gia Đức	53,99%	3.740	Aqua City Phoenix Island
28	CT TNHH BĐS Nova Riverside	53,98%	1.315,1	Sunrise Riverside

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tên dự án
29	CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa	99,82%	580	
30	CT TNHH Merufa-Nova	53,94%	125	Newton Residence
31	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	99,80%	510	Sunrise Cityview
32	CTCP Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	100,0%	9.097,3	
33	CTCP BĐS Đình Phát	54,03%	1.970,7	
34	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS 350	54,03%	2.906,6	
35	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS CQ89	53,81%	4.902,7	
36	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	51,0%	569	
37	CTCP BĐS Thịnh Vượng	99,87%	1.239	
38	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	99,84%	750	Victoria Village
39	CTCP Nova Hospitality	100,0%	20.114,1	
40	CTCP Đầu tư BĐS Trường Tây	99,97%	3.019,8	
41	CTCP Phát triển Đất Việt	99,67%	4.780,3	The Grand Manhattan và Soho Residence
42	CT TNHH Thành phố Aqua	50,98%	845,6	Aqua City
43	CT TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	99,90%	1.625	
44	CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	95,70%	500	Dự án tại Tỉnh Bình Thuận
45	CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn	96,05%	340	Dự án tại Tỉnh Bình Thuận
46	CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	99,98%	560,2	
47	CT TNHH The Forest City	99,88%	661,3	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana
48	CTCP Đầu tư và BĐS Ngọc Uyên	99,99%	1.135,9	
49	CT TNHH BĐS Bảo Phúc	99,99%	1.321	
50	CTCP BĐS Nova Lexington	99,95%	1.002,5	Lexington Residence
51	CT TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	99,85%	1.370	
52	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	99,85%	1.850	NovaWorld Phan Thiet
53	CTCP Đầu tư BĐS Trường Thạnh	99,99%	105	
54	CT TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	79,96%	600	
55	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	79,96%	600	Aqua Riverside City
56	CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thuận Phát	99,99%	2.516	
57	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long	80,99%	2.245	Palm City (Tên cũ: Palm Marina)

## Hệ thống 79 CT con (\*) (tiếp theo):

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tên dự án
58	CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	100,0%	300	
59	CT TNHH BĐS Thế Kỳ Hoàng Kim	98,97%	1.740,3	Dự án tại Phường Xuân Hòa, TP.HCM
60	CTCP Nova Holiday	99,98%	20	
61	CTCP Đầu tư Thương mại và Phát triển BĐS An Phát	99,93%	1.632,5	
62	CTCP Global Membership (Tên cũ: CTCP Big Ben Holiday)	100,0%	420	
63	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Huy	99,99%	880	
64	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	99,98%	500	NovaWorld Ho Tram - Wonderland và Habana Island
65	CTCP Đầu tư Liberty	99,98%	800	
66	CTCP Thanh Mỹ Lợi	44,19%	2.162,2	Dự án tại Phường Cát Lái, TP.HCM
67	CTCP Nova Final Solution	99,98%	3.586	
68	CT TNHH BĐS Đăng Khánh	99,39%	3.370	
69	CTCP Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	99,38%	2.030	Dự án tại Tỉnh Bình Thuận
70	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Green Land	50,98%	2.860	
71	CT TNHH Đầu tư BĐS Unity	99,98%	2.630	
72	CT TNHH Du lịch Bình An	99,97%	297	NovaWorld Ho Tram - Morito
73	CT TNHH BĐS Đà Lạt Lake	99,98%	730	
74	CTCP Hoàn Vũ	99,87%	271	NovaWorld Ho Tram - Happy Beach Villas
75	CTCP Đức Tân	99,85%	41	Dự án tại Tỉnh Bình Thuận
76	CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	51,0%	0,1	
77	CTCP Đầu tư Du lịch Trùng Dương	99,36%	2	Dự án tại Tỉnh Bình Thuận
78	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	99,97%	2.754	Aqua Waterfront City
79	CT TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	99,99%	393,8	

## Hệ thống 10 CT liên kết:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn điều lệ** (tỷ đồng)	Tên dự án
1	CT TNHH Sài Gòn Gòn	26,09%	200,0	Dự án tại P. An Khánh, TP.HCM
2	CTCP Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	48,48%	363,0	
3	CT TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	48,89%	272,9	
4	CT TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	49,00%	623,2	
5	CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	35,71%	15,0	

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn điều lệ** (tỷ đồng)	Tên dự án
6	CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	25,0%	80,0	
7	CTCP Hùng Ngự Security	23,98%	2,0	
8	CT TNHH Vũng Tàu Investment	48,84%	2.860,0	
9	CT TNHH Vũng Tàu Beach City	24,98%	1.950,2	
10	Tổng CT Thủy sản Việt Nam - CTCP	24,02	1.250,0	

Năm 2025, Tập đoàn tiếp tục tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi, vì vậy hệ thống các Công ty con và Công ty liên kết của Tập đoàn có lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính chủ yếu là Bất động sản.

Các Công ty này tập trung vào việc phát triển các dự án, kinh doanh BĐS, môi giới và đầu tư trong lĩnh vực BĐS. Trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục bàn giao các dự án đã hoàn thành cho Khách hàng, góp phần ghi nhận doanh thu cho Tập đoàn.

Những dự án chính tiếp tục được bàn giao trong năm 2025 và ghi nhận doanh thu có chủ đầu tư là các Công ty con của Tập đoàn, bao gồm:

STT	CT	Dự án	Địa chỉ	Doanh thu thuần 2025 (tỷ đồng)
<b>BĐS ĐÔ THỊ - KHU TRUNG TÂM</b>				
1	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Sunrise City	P. Tân Hưng, TP.HCM	16
2	CT TNHH BĐS Nova Riverside	Sunrise Riverside	X. Nhà Bè, TP.HCM	808
<b>BĐS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔNG</b>				
3	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long	Palm City (Tên cũ: Palm Marina)	P. Long Trường, TP.HCM	515
4	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Lakeview City	P. An Khánh, TP.HCM	22
<b>BĐS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔ THỊ VỆ TINH</b>				
5	CT TNHH Thành phố Aqua	Aqua City	P. Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	373
6	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	Aqua Riverside City	P. Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	343
7	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	Aqua Waterfront City	P. Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	888
<b>BĐS DU LỊCH</b>				
8	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	NovaWorld Phan Thiet	P. Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	1.666
9	CT TNHH The Forest City	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	X. Bình Châu, TP.HCM	511
10	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	NovaWorld Ho Tram - Wonderland và Habana Island	X. Hồ Tràm, TP.HCM	1.120
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>6.262</b>

Trong năm 2025, các Công ty con đã đóng góp 6.718 tỷ đồng doanh thu thuần, chiếm khoảng 96% doanh thu thuần của Tập đoàn.

Ghi chú:

(\*) Thông tin tại ngày 31/12/2025. Các số liệu phần trăm thể hiện tỷ lệ sở hữu đối với các Công ty con và Công ty liên kết.

(\*\*) VDL của Công ty này dựa theo ước thực góp

# BÁO CÁO 06 TÀI CHÍNH



Dự án Grand Manhattan (P.Cầu Ông Lãnh, TP.HCM)

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN NĂM 2025 (VAS)

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 74 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025: 22.320.185.490.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM, Việt Nam.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp.HCM, Việt Nam.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### 3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISG được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm	
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập	26/04/2019	
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên	24/04/2025	
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên	07/08/2025	
Ông Đoàn Minh Trường	Thành viên	24/04/2025	07/08/2025
Ông Ng Teck Yow	Thành viên	22/06/2023	24/04/2025
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	21/10/2020	24/04/2025
ỦY BAN KIỂM TOÁN	Bổ nhiệm		
Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên	04/11/2020	
Ông Ng Teck Yow	Thành viên	25/12/2024	29/04/2025
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG	Bổ nhiệm		
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Bà Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	05/04/2024	

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	08/02/2023
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/05/2025

Bà Trần Thị Thanh Vân đã được người đại diện theo pháp luật ủy quyền ký báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

## 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến: Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 6. Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang số 06 đến trang số 84 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Trần Thị Thanh Vân**

Phó Tổng Giám đốc

Người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 84, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày lưu chuyển tiền thuận từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2025 là âm 6.145 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuận từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng) và Tập đoàn chưa thực hiện một số nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan các khoản vay, trái phiếu và các khoản nợ. Những sự kiện và điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Như trình bày tại Thuyết minh III.2, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các kế hoạch nhằm cải thiện tình hình thanh khoản của Tập đoàn. Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên giả định hoạt động liên tục phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn thực hiện thành công các kế hoạch này trong tương lai.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Huỳnh Tiểu Phụng**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 1269-2023-005-1

**Đỗ Thị Mai Hoa**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3559-2026-005-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>206.852.318.779.699</b>	<b>207.831.078.798.684</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	VI.1	<b>4.395.471.320.099</b>	<b>4.607.601.921.683</b>
1. Tiền	111		2.905.438.928.798	3.343.715.161.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.490.032.391.301	1.263.886.759.911
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>53.843.467.143</b>	<b>31.258.216.194</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2a	53.843.467.143	31.258.216.194
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.997.598.213.564</b>	<b>54.813.392.824.915</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	3.274.282.872.300	2.996.106.511.118
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	8.153.145.993.164	7.857.833.385.978
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.5a	13.339.562.455.419	6.050.897.395.010
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.6a	22.309.450.851.275	37.982.680.530.513
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.7a	(78.843.958.594)	(74.124.997.704)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	VI.8	<b>153.324.020.054.942</b>	<b>146.607.440.687.432</b>
1. Hàng tồn kho	141		153.744.729.031.033	147.027.941.663.523
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(420.708.976.091)	(420.500.976.091)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.081.385.723.951</b>	<b>1.771.385.148.460</b>
3. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	612.988.550.627	432.530.802.027
4. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.18b	1.228.847.197.639	1.084.331.717.815
5. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.18b	239.549.975.685	254.522.628.618

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>43.055.530.039.105</b>	<b>29.946.901.858.972</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>27.062.462.407.407</b>	<b>15.900.998.378.910</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	VI.5b	2.879.396.000.000	176.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	VI.6b	24.199.568.407.407	15.741.300.378.910
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	VI.7b	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.900.525.281.486</b>	<b>1.937.682.347.954</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.11	1.839.487.001.894	1.875.694.928.140
- Nguyên giá	222		2.363.722.575.531	2.286.171.400.171
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(524.235.573.637)	(410.476.472.031)
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.12	61.038.279.592	61.987.419.814
- Nguyên giá	228		170.995.422.229	170.305.186.522
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(109.957.142.637)	(108.317.766.708)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	VI.13	<b>5.151.243.697.334</b>	<b>5.737.179.048.000</b>
- Nguyên giá	231		6.080.335.521.638	6.503.656.915.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(929.091.824.304)	(766.477.867.369)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>424.593.194.226</b>	<b>544.001.499.525</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.14	67.880.374.251	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.15	356.712.819.975	362.003.439.130
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>5.292.774.070.328</b>	<b>1.709.377.159.826</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2b	4.996.632.504.158	1.411.340.774.269
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	301.440.514.598	302.340.514.598
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	VI.2c	(5.298.948.428)	(4.304.129.041)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.223.931.388.324</b>	<b>4.117.663.424.757</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.9b	1.438.453.364.532	1.500.140.582.061
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.25	146.178.407.645	141.684.358.122
3. Lợi thế thương mại	269	VI.10	1.639.299.616.147	2.475.838.484.574
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>249.907.848.818.804</b>	<b>237.777.980.657.656</b>

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>191.014.858.442.941</b>	<b>190.486.956.299.042</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>95.996.837.653.507</b>	<b>107.222.351.548.398</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.16	8.067.787.244.982	8.467.334.913.746
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.17	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.18a	2.128.676.257.455	7.908.894.960.310
4. Phải trả người lao động	314	VI.19	32.354.730.614	7.696.969.531
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.20a	17.961.987.163.537	13.876.921.539.167
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.21a	1.632.042.654	265.182.735
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.22a	15.684.482.461.710	21.051.435.219.243
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.23a	31.718.046.299.679	36.978.198.251.788
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.24	44.008.232.698	11.588.500.244
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>95.018.020.789.434</b>	<b>83.264.604.750.644</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.20b	606.309.343.080	1.636.869.030.987
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.21b	223.394.316.800	74.023.506.748
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.22b	42.367.729.156.137	42.056.028.074.923
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.23b	35.672.724.217.510	24.587.656.403.178
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.25	15.847.123.734.731	14.631.680.390.354
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.24	300.740.021.176	278.347.344.454

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>58.892.990.375.863</b>	<b>47.291.024.358.614</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.26</b>	<b>58.892.990.375.863</b>	<b>47.291.024.358.614</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.043.387.533.639	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	421		16.975.588.189.332	13.281.118.742.079
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.281.118.742.079	13.494.207.570.271
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.694.469.447.253	(213.088.828.192)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.553.829.162.892	9.457.258.311.909
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)</b>	<b>440</b>		<b>249.907.848.818.804</b>	<b>237.777.980.657.656</b>

**Danh Thúy Ngọc**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thùy Xuân Mai**  
Kế toán trưởng



**Trần Thị Thanh Vân**  
Phó Tổng Giám đốc  
Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	6.966.355.811.153	9.079.619.602.216
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	607.525.088	6.244.128.255
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	VII.3	<b>6.965.748.286.065</b>	<b>9.073.375.473.961</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.4	2.540.527.281.835	8.989.801.418.151
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>4.425.221.004.230</b>	<b>83.574.055.810</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.5	3.188.114.325.601	5.940.883.938.532
7. Chi phí tài chính	22	VII.6	3.672.679.674.252	4.710.868.236.963
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>148.464.773.101</i>	<i>291.396.806.443</i>
8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		22.163.979.297	(6.155.240.237)
9. Chi phí bán hàng	25	VII.7	611.302.598.310	533.971.724.119
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	1.289.620.968.466	1.449.937.734.036
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>2.061.896.068.100</b>	<b>(676.474.941.013)</b>
12. Thu nhập khác	31	VII.9	2.174.263.939.476	405.929.354.905
13. Chi phí khác	32	VII.10	1.208.994.429.914	2.285.118.688.241
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>965.269.509.562</b>	<b>(1.879.189.333.336)</b>

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>3.027.165.577.662</b>	<b>(2.555.664.274.349)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.12	(42.858.803.919)	861.820.090.664
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.12	1.208.616.873.370	977.157.838.690
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>1.861.407.508.211</b>	<b>(4.394.642.203.703)</b>
19. Cổ đông của Công ty mẹ	61		1.743.741.158.759	(6.454.779.904.770)
20. Cổ đông không kiểm soát	62		117.666.349.452	2.060.137.701.067
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VII.13</b>	<b>867</b>	<b>(3.229)</b>
<b>22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VII.14</b>	<b>867</b>	<b>(3.229)</b>

**Danh Thúy Ngọc**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thùy Xuân Mai**  
Kế toán trưởng



**Trần Thị Thanh Vân**  
Phó Tổng Giám đốc  
Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>3.027.165.577.662</b>	<b>(2.555.664.274.349)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	02		1.043.689.539.722	1.553.032.140.045
- Các khoản dự phòng	03		94.863.768.003	340.901.656.636
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		664.596.042.667	906.763.500.173
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư (cổ tức, lãi tiền gửi, đầu tư khác)	05		(2.061.632.966.606)	(724.297.919.592)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		148.464.773.101	293.164.269.671
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>2.917.146.734.549</b>	<b>(186.100.627.416)</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		635.506.221.286	11.428.809.770.160
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(31.588.720.518)	(2.135.609.451.531)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(6.369.688.406.045)	(12.814.210.755.554)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(270.836.630.422)	2.516.656.785
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.636.837.475.011)	(1.697.582.324.023)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(389.093.753.835)	(569.001.384.074)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(6.145.392.029.996)</b>	<b>(5.971.178.115.653)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(23.793.897.176)	(5.666.666.667)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		21.464.250.533	7.804.735.388
3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.717.380.004.537)	(2.926.542.452.962)
4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.516.981.484.332	2.929.427.678.158
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.272.298.105.994)	(3.700.000.000)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		12.676.486.129.991	2.893.613.355.323
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.064.907.368.041	1.315.166.727.468
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>266.367.225.190</b>	<b>4.210.103.376.708</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		487.268.022.500	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	32		(49.031.866.005)	(413.083.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		21.448.207.757.913	6.089.223.623.609
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.219.545.865.752)	(3.132.621.801.283)
5. Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(197.028)	(33.759.401)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5.666.897.851.628</b>	<b>2.956.154.979.925</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(212.126.953.178)</b>	<b>1.195.080.240.980</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>4.607.601.921.683</b>	<b>3.412.524.436.724</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.648.406)	(2.756.021)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>VI.1</b>	<b>4.395.471.320.099</b>	<b>4.607.601.921.683</b>

Danh Thúy Ngọc  
Người lập biểu

Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



Trần Thị Thanh Vân  
Phó Tổng Giám đốc  
Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

# 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

## I. Đặc điểm hoạt động của Công ty

### I.1 Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 74 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025: 22.320.185.490.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM, Việt Nam.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp.HCM, Việt Nam.

### I.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản.

### I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn")

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư, kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

### I.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn thông thường kéo dài trong vòng 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất hoạt động kinh doanh khác như cho thuê bất động sản của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng.

### I.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2025, tình hình tài chính của Tập đoàn hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Tập đoàn giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khởi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Lâm Đồng của Tập đoàn đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

### I.6 Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

1.219 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.093 nhân viên).

### I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 79 công ty con, 10 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con, 07 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

#### I.7.1 Danh sách công ty con:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2025		01/01/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Phường Xuân Hòa, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,93	99,97	99,97	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Phường Xuân Hòa, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	52,19	60,51	99,99	100,00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	67,15	67,15
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Phường Xóm Chiếu, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (tên cũ:Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega)	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,93	99,93	98,60	98,60

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

# I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (tiếp theo)

## I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

### I.7.1 Danh sách công ty con: (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2025		01/01/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	100,00	100,00	100,00
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	Phường Khánh Hội, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	100,00	100,00
18	Công ty TNHH Nova Sasco	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Phường Đức Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	Phường Đức Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	96,45	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	100,00	100,00
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Phường Vĩnh Hội, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,97	100,00	83,56	83,57
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Phường Xóm Chiếu, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,70	95,80	95,79	95,80
28	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Phường Phú Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát (tên cũ: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát)	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,93	100,00	100,00	100,00
30	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	Phường Xóm Chiếu, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
31	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Phường Xuân Hòa, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
32	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Xã Hồ Tràm, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
34	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

# I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (tiếp theo)

## I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

### I.7.1 Danh sách công ty con: (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2025		01/01/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
35	Công ty Cổ phần Đức Tân	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
36	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
37	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Xã Bình Châu, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
38	Công ty TNHH Thành phố Aqua (ii)	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	69,98	70,00
39	Công ty TNHH The Forest City	Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
40	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Phường An Khánh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	98,97	98,97
41	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,05	96,15	96,14	96,15
43	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
44	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Phường An Khánh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
45	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	99,99	99,99
46	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
47	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,99	99,99	99,99
48	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	Phường Nhiêu Lộc, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	51,48	70,00
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	Phường Bình Lợi Trung, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,98	99,98
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
51	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
52	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
53	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	99,97	99,98
54	Công ty TNHH Mega Tie	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,92	99,99	98,59	99,99
55	Công ty TNHH Merufa-Nova	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	99,89	99,90
56	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	67,14	99,99
57	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	66,86	99,59
58	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
59	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
60	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

# I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (tiếp theo)

## I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

### I.7.1 Danh sách công ty con: (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2025		01/01/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
61	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	67,13	99,96
62	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	99,99	100,00
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
64	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
65	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
66	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Phường Xóm Chiếu, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	100,00	100,00
67	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
68	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
69	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,95	99,96
70	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Phường Xuân Hòa, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
71	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,96	100,00	79,98	100,00
72	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	79,96	80,00	79,98	80,00
73	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
74	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
75	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
76	Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	Phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
77	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
78	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	69,97	100,00
79	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
80	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
81	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
82	Công ty TNHH Nova Property Management	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
83	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	Phường Tân Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
84	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Phường Xuân Hòa, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,99
85	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa (ii)	Phường Hòa Hưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	-	-	69,97	99,99

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

# I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (tiếp theo)

## I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

### I.7.2 Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2025		01/01/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	35,71	37,75	37,75	37,75
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Phường Bình Trưng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Phường Vĩnh Hội, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,98	48,98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,98	24,00	23,99	24,00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	-	-
9	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	Phường Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	24,98	49,00	-	-
10	Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	Phường Sài Gòn, TP.HCM	Sản xuất, thương mại, dịch vụ	24,02	24,03	-	-

(i) Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

(ii) Theo quyết định số 01/2025-QĐ-PH ngày 25/4/2025, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa ("Phúc Hoa") đã thông qua việc sát nhập Phúc Hoa vào Công ty TNHH Thành phố Aqua.

### I.7.3 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Novaland Quận 1  
Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

## II. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### II.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán.

### II.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

## III. Chuẩn mực và chế độ kế toán chủ yếu áp dụng

### III.1 Cơ sở của việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư số 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính" và chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

Số liệu và thông tin trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

## III. Chuẩn mực và chế độ kế toán chủ yếu áp dụng (tiếp theo)

### III.2 Giả định hoạt động liên tục

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 là âm 6.145 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

Những điều kiện và sự kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, và (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:

(i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 67.391 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 61.566 tỷ đồng). Trong năm, Tập đoàn đã chi trả nghĩa vụ nợ vay và trái phiếu 16.220 tỷ đồng và giải ngân mới 21.448 tỷ đồng. Ngoài ra, cho đến ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 1.283 tỷ đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như:

- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Tập đoàn cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

- Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: một số khoản vay có tổng số tiền là 9.644 tỷ đồng đã đáo hạn nhưng Tập đoàn chưa thể thanh toán. Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay để đảm bảo sự ổn định và tạo nền tảng phục hồi toàn diện và hoàn thành nghĩa vụ của Tập đoàn với khách hàng, nhà đầu tư và đối tác liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

(ii) Bán tài sản thành công theo mức giá bán dự kiến.

Tập đoàn đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 18.541 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 16 tài sản được chào bán. Một tài sản đã được bán thành công và thu về 2.441 tỷ Đồng. Năm tài sản đang hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với tổng giá trị 10.343 tỷ đồng, Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán bốn tài sản với tổng giá trị 3.931 tỷ Đồng. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị từ người mua cho việc bán bốn tài sản với tổng giá trị 1.468 tỷ Đồng. Tập đoàn chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 358 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

(iii) Thu tiền thành công từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai.

Tập đoàn kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định trong năm 2026 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo nhằm góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng và việc tiếp tục bán ra các sản phẩm mới theo kế hoạch. Nguồn tiền thu được sẽ được Tập đoàn sử dụng để tài trợ cho các dự án đang phát triển và cho các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

(iv) Nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà. Tập đoàn đã được phê duyệt tín dụng là 19.690 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng 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.

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Tập đoàn và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

(v) Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết:

Như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký, các cổ đông lớn của Tập đoàn đã cam kết hỗ trợ tài chính để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng những cam kết này sẽ được thực hiện đầy đủ và kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(vi) Các giả định khác:

- Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba.

- Tập đoàn đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

- Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản

- Chính phủ cũng thành lập tổ công tác bao gồm nhiều cơ quan địa phương có liên quan để giúp giải quyết tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản, trong đó có một số dự án của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp Tập đoàn hoàn thành các dự án để bán.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

### III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng

### IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính trước.

### IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Công ty con** là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ, các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các dòng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

**Phương pháp kế toán mua** được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào:

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ;
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các

khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

#### ***Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại***

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

**Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm)** được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm đối với lợi thế thương mại từ các tài sản, đối với lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch của dự án (như hàng tồn kho bất động sản để bán) Tập đoàn phân bổ phù hợp theo doanh thu hàng tồn kho được xuất bán, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện nhất quán qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (lợi thế thương mại âm), giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ bán công ty tương ứng.

#### ***Hợp nhất kinh doanh và Mua tài sản (Nhóm mua)***

Tập đoàn xác định việc mua các công ty con sở hữu tài sản và có hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm mua có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

#### ***Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(tiếp theo)*

### IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính *(tiếp theo)*

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **Xác định kết quả của việc thoái vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản lãi, lỗ khi thoái vốn tại công ty con được xác định là chênh lệch giữa khoản công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn trừ đi (-) phần tài sản thuần của công ty con được công ty mẹ chuyển giao cho các bên khác và phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ đến thời điểm công ty mẹ thoái vốn.

Tài sản phi tiền tệ, công cụ vốn hoặc công cụ nợ công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn tại công ty con phải được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày giao dịch.

Khi thoái vốn đầu tư vào công ty con, công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm thoái vốn (tại thời điểm thoái vốn, nếu công ty con là công ty mẹ thì căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con). Trường hợp công ty con không thể lập được Báo cáo tài chính tại thời điểm bị công ty mẹ thoái vốn thì công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính quý gần nhất của công ty con sau đó điều chỉnh cho các giao dịch trọng yếu phát sinh kể từ thời điểm cuối quý gần nhất đến thời điểm thoái vốn.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm; Ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn tính trên cơ sở hợp nhất vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này"; Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con; Ghi giảm số lợi thế thương mại tương ứng với tỷ lệ vốn bị thoái.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết của công ty mẹ. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm (là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ); Xác định giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Loại bỏ kết quả từ việc thoái vốn được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn trên cơ sở hợp nhất vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

#### **Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh**

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

#### **Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.077 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

### IV.4 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

**Tiền** bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

**Các khoản tương đương tiền** là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### **Kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

#### **Kế toán đối với các khoản cho vay**

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản cho vay tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(tiếp theo)*

### IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính *(tiếp tục)*

#### **Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

#### **Kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

### IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

**Các khoản nợ phải thu** được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

**Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

**Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

**Dự phòng các khoản phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### IV.7 Ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải cho thuê để chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa hoặc hàng tồn kho của bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau: chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; chi phí xây dựng hoàn trả cho nhà thầu; và chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp thực tế đích danh.

*Hàng tồn kho sản xuất, thương mại và hàng tồn kho khác*

**Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**Thành phẩm:** bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

**Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác...

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### IV.8 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (“TSCĐ”)

#### IV.8.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(tiếp theo)*

### IV.8 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (“TSCĐ”) *(tiếp theo)*

#### IV.8.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình *(tiếp theo)*

*TSCĐ hữu hình mua sắm*

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

TSCĐ là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

*TSCĐ hữu hình tự xây dựng*

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của TSCĐ tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành TSCĐ thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

#### IV.8.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định đến thời điểm tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một TSCĐ vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đến bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,..... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

*Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ta tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

#### IV.8.3 Ghi nhận thuê tài sản

**Thuê tài sản:** Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

**Thuê hoạt động:** Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử hữu tài sản.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc TSCĐ hữu hình trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

#### IV.8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

#### Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm
Phần mềm, bản quyền	02 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	03 năm
Các tài sản khác	02 - 05 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất.

Quyền thuê đất có được thông qua hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất.

Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

#### Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## IV.9 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng; chi phí liên quan đến việc sửa chữa TSCĐ đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(tiếp theo)*

### IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (“BĐSDT”)

BĐSDT là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. BĐSĐT được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá BĐSĐT nắm giữ cho thuê** bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi BĐSĐT nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng BĐSĐT nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của BĐSĐT.

**BĐSDT sử dụng để cho thuê:** Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của BĐSĐT đó.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các BĐSĐT sử dụng cho thuê như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc 06 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

**Thanh lý**

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán BĐSĐT được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuận do thanh lý với giá trị còn lại của BĐSĐT và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### IV.11 Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**BCC phân chia lợi nhuận**

**Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

**Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

### IV.12 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí bán hàng chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản:** Chi phí bán hàng phát sinh liên quan trực tiếp doanh thu dự án chưa ghi nhận được treo lại chờ phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn rủi ro cho người mua.

### IV.13 Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

**Phải trả người bán** phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

**Phải trả khác** phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

### IV.14 Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản vay tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

Các khoản vay chuyển đổi là các khoản vay cho phép bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản nợ thành cổ phần của Công ty theo các điều kiện đã thỏa thuận.

### IV.15 Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(tiếp theo)*

### IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí trích trước phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Các khoản chi phí phải trả trích trước của Tập đoàn chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn)...

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

### IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản đã bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

### IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

### IV.20 Ghi nhận Trái phiếu

#### 20.1 Trái phiếu thường

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

#### 20.2 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông do Tập đoàn phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tập đoàn kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường vì trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn do phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn.

### IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến tình hình lưu chuyển tiền tệ và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ phần được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(tiếp theo)*

### IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

#### Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư; Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

**Tiền lãi** được ghi nhận trên cơ sở thời gian, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**Lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC** được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

**Cổ tức và lợi nhuận được chia** được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/hoặc được ghi nhận theo mệnh giá.

**Thu nhập từ chuyển nhượng vốn** được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

### IV.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu của Tập đoàn bao gồm: Chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ kế toán, phát sinh sau ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, nhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### IV.24 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

### IV.25 Ghi nhận chi phí tài chính

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí chi trả lãi cho các hợp đồng hợp tác BCC, lỗ chuyển nhượng vốn, chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

### IV.26 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

**Chi phí quản lý doanh nghiệp** là toàn bộ chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Tập đoàn. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí phân bổ lợi thế thương mại, chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng..), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuế, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,..)

**Chi phí bán hàng** là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ, dụng cụ, vật liệu bao bì dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

Khoản chi phí được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

### IV.27 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong kỳ kế toán hiện hành.

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(tiếp theo)*

### IV.27 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại *(tiếp theo)*

**Thuế thu nhập hoãn lại** là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

**Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

**Thuế suất tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả** được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của công ty mẹ và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của các cơ quan thuế. Số thuế TNDN được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế tại các công ty trong Tập đoàn.

### IV.28 Ghi nhận lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi hoặc (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### IV.29 Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại Tập đoàn như sau:

- (i) Những công ty kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với công ty báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- (ii) Các công ty liên kết;

### IV.29 Bên liên quan *(tiếp theo)*

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các công ty báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới công ty này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Tập đoàn như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của công ty báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Tập đoàn và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các công ty do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn. Trường hợp này bao gồm những công ty được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của công ty báo cáo và những công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt với công ty báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### IV.30 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

### IV.31 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

## V. Các giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư công ty con trong năm

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp như sau:

#### **Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong năm**

Theo nghị quyết số 06/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/03/2025 và nghị quyết số 35/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 13,108% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình ("No Va Mỹ Đình"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuận đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 54,05% quyền kiểm soát tại No Va Mỹ Đình. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

## V. Các giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư công ty con trong năm (tiếp theo)

### Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong năm (tiếp theo)

Theo nghị quyết số 33/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 46% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH BĐS Gia Đức ("Gia Đức"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 53,99% quyền kiểm soát tại Gia Đức. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 06/2025-NQ-TP ngày 12/06/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 19% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long ("Cửu Long"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn nắm giữ 81% quyền kiểm soát tại Cửu Long. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 02A/2025-QĐ-TPR ngày 24/02/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 19% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Thành Phố Aqua ("Thành Phố Aqua"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn nắm giữ 51% quyền kiểm soát tại Thành Phố Aqua. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 54/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/08/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Nova Property Management ("Nova Property"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Nova Property không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 61/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/10/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh ("Cao Nguyên Xanh"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Cao Nguyên Xanh không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo Quyết định số 03/2025-QĐ-SGR ngày 15/10/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông ("An Phú Đông"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, An Phú Đông không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 76/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26/12/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến ("Tân Kim Yến"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tân Kim Yến không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025, Hội đồng quản trị đã phê duyệt chủ trương sử dụng 47,06% cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va ("Novaland") và toàn bộ 99,999% cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") để góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega ("Ngôi Nhà Mega") nhằm cơ cấu danh mục đầu tư và tối ưu cơ cấu vốn. Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng đã phê duyệt chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 99,93% vốn điều lệ của Công ty tại Ngôi Nhà Mega khi tìm được nhà đầu tư và điều kiện thị trường phù hợp.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất

### VI.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Tiền</b>	<b>2.905.438.928.798</b>	<b>3.343.715.161.772</b>
Tiền mặt	854.453.646	287.256.888
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.904.584.475.152	3.343.427.904.884
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>1.490.032.391.301</b>	<b>1.263.886.759.911</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	1.490.032.391.301	1.263.886.759.911
<b>Cộng</b>	<b>4.395.471.320.099</b>	<b>4.607.601.921.683</b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,75%/năm (Tại 31/12/2024: từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm).

Tại ngày 31/12/2025, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh là 208 tỷ Đồng (Tại 31/12/2024 là 78 tỷ Đồng). Tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 536 tỷ đồng (Tại 31/12/2024 là 1.360 tỷ Đồng).

### VI.2 Các khoản đầu tư tài chính

#### a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>53.843.467.143</b>	<b>53.843.467.143</b>	<b>31.258.216.194</b>	<b>31.258.216.194</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	53.843.467.143	53.843.467.143	29.234.616.194	29.234.616.194
Trái phiếu	-	-	2.023.600.000	2.023.600.000
<b>Ngắn hạn</b>	<b>53.843.467.143</b>	<b>53.843.467.143</b>	<b>31.258.216.194</b>	<b>31.258.216.194</b>

(1) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 2,3%/năm đến 4,8%/năm (Tại 31/12/2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

Khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn cuối năm được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14,3 tỷ Đồng (Tại 31/12/2024 là 14 tỷ Đồng). Tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 100 triệu Đồng (Tại 31/12/2024 là 100 triệu Đồng).

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### b. Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	01/01/2025		Đầu tư thêm trong năm	Biến động khoản đầu tư trong năm		31/12/2025	
	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ		Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Cổ tức đã nhận trong năm	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	(*)	569.200.822.094	-	(4.083.761.051)	-	565.117.061.043	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	(*)	387.099.667.076	149.460.532.191	(36.295.800)	-	536.523.903.467	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	(*)	369.117.182.803	29.252.330.283	(37.762.961)	-	398.331.750.125	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	(*)	82.838.549.373	-	5.815.177.209	(5.471.255.402)	83.182.471.180	(*)
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	(*)	2.314.148.068	-	(14.623.434)	-	2.299.524.634	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	(*)	770.404.855	-	(31.158.804)	-	739.246.051	(*)
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	(*)	-	-	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	(*)	-	1.401.500.000.000	20.552.404.138	-	1.422.052.404.138	(*)
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	(*)	-	955.646.000.000	-	-	955.646.000.000	(*)
Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	(*)	-	1.032.740.143.520	-	-	1.032.740.143.520	(*)
<b>Cộng</b>		<b>1.411.340.774.269</b>	<b>3.568.599.005.994</b>	<b>22.163.979.297</b>	<b>(5.471.255.402)</b>	<b>4.996.632.504.158</b>	

#### Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong năm:

- Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là 363 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48,98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
- Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 623,2 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.
- Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 272,9 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.
- Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác văn phòng cho thuê, dịch vụ lưu trú và hợp tác kinh doanh. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
- Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security** được thành lập vào năm 2020 với hoạt động kinh doanh dịch vụ bảo vệ. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

6. **Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn** được thành lập vào năm 2007, với hoạt động kinh doanh chính bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 37,75%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

7. **Công ty TNHH Sài Gòn Gòn** được thành lập vào năm 2007 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 200 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 50%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

8. **Công ty TNHH Vũng Tàu Investment** được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.860 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

9. **Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City** được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.950 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

10. **Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần** được thành lập vào năm 2014 với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, thương mại, dịch vụ. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.250 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24,03%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh IX.2 về các bên liên quan.

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### c. Đầu tư vào các công ty khác

Tên công ty đầu tư góp vốn khác	Hoạt động chính	31/12/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	10,00%	271.075.164.598	-	(*)	10,00%	271.075.164.598	-	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(5.298.948.428)	(*)	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	6.425.600.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	11,32%	7.939.750.000	-	(*)	11,32%	7.939.750.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	5,00%	1.000.000.000	-	(*)	5,00%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN (**)	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	-	-	-	-	9,00%	450.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group (**)	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	-	-	-	-	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)
<b>Cộng</b>			<b>301.440.514.598</b>	<b>(5.298.948.428)</b>			<b>302.340.514.598</b>	<b>(4.304.129.041)</b>	

(\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư đầu tiên số 0313522847 cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ 1.920 tỷ Đồng, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Tại ngày 31/12/2025, Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

(\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/2025-NQ.HDQT-NVLG ngày 21 tháng 08 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Giáo dục PTN ("Giáo dục PTN") và Công ty Cổ phần Nova Education Group ("Nova Education Group"). Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tháng 12 năm 2025. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Công ty không còn sở hữu phần vốn góp tại các công ty này.

Tại ngày 31/12/2025, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal có lãi và lũy kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City có lũy kế lợi nhuận âm, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.274.282.872.300</b>	<b>(17.029.537.813)</b>	<b>2.996.106.511.118</b>	<b>(14.026.018.634)</b>
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	2.342.081.820.070	-	2.415.694.184.971	-
Bên thứ ba	2.321.256.674.833	-	2.391.685.989.734	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	20.825.145.237	-	24.008.195.237	-
Phải thu khách hàng khác	932.201.052.230	(17.029.537.813)	580.412.326.147	(14.026.018.634)
Bên thứ ba	932.201.052.230	(17.029.537.813)	580.412.326.147	(14.026.018.634)
<b>Cộng</b>	<b>3.274.282.872.300</b>	<b>(17.029.537.813)</b>	<b>2.996.106.511.118</b>	<b>(14.026.018.634)</b>

Tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

### VI.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bên thứ 3	8.153.145.993.164	(1.159.144.386)	7.857.833.385.978	(1.159.144.386)
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.535.901.059.519	-	3.959.249.007.249	-
Công ty Cổ phần Nova E&C	781.890.140.961	-	792.135.679.049	-
Khác	3.835.354.792.684	(1.159.144.386)	3.106.448.699.680	(1.159.144.386)
<b>Cộng</b>	<b>8.153.145.993.164</b>	<b>(1.159.144.386)</b>	<b>7.857.833.385.978</b>	<b>(1.159.144.386)</b>

### VI.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>13.339.562.455.419</b>	<b>(529.184.697)</b>	<b>6.050.897.395.010</b>	<b>(529.184.697)</b>
Bên thứ ba	13.339.562.455.419	(529.184.697)	6.033.325.395.010	(529.184.697)
Tổ chức	13.108.389.625.419	(529.184.697)	5.769.647.565.010	(529.184.697)
Cá nhân	231.172.830.000	-	263.677.830.000	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	-	-	17.572.000.000	-
<b>a. Dài hạn</b>	<b>2.879.396.000.000</b>	<b>-</b>	<b>176.200.000.000</b>	<b>-</b>
Bên thứ ba	2.879.396.000.000	-	176.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.218.958.455.419</b>	<b>(529.184.697)</b>	<b>6.227.097.395.010</b>	<b>(529.184.697)</b>

#### Thuyết minh các khoản cho vay

Tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, không có khoản phải thu về cho vay bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu cho vay ngắn hạn và dài hạn.

Khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời hạn đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 từ 2%/năm đến 18%/năm).

Khoản cho vay tín chấp dài hạn có thời hạn đáo hạn từ 24 tháng đến 36 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm).

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.6 Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>22.309.450.851.275</b>	<b>(18.474.043.095)</b>	<b>37.982.680.530.513</b>	<b>(16.783.778.684)</b>
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	6.517.459.104.600	-	17.977.398.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	-	5.132.000.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (2)	4.198.475.417.804	-	4.629.747.629.468	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.084.492.999.559	(88.413.342)	1.634.739.865.026	(88.413.342)
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án (3)	2.837.928.079.141	-	2.837.661.935.511	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản (4)	1.148.733.241.334	-	1.374.767.794.696	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.472	-	1.053.540.648.471	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.170.000.000.000	-	1.018.500.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	386.609.555.757	-	369.476.843.656	-
Phải thu khác	2.912.211.804.608	(18.385.629.753)	1.954.847.813.685	(16.695.365.342)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>24.199.568.407.407</b>	<b>(16.502.000.000)</b>	<b>15.741.300.378.910</b>	<b>(16.502.000.000)</b>
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	19.972.871.394.148	-	10.248.397.403.834	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản (3)	2.034.889.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản (4)	681.545.149.638	-	520.156.627.775	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	200.724.247.442	-	200.043.357.390	-
Phải thu khác	1.309.538.352.179	(16.502.000.000)	1.502.437.725.911	(16.502.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>46.509.019.258.682</b>	<b>(34.976.043.095)</b>	<b>53.723.980.909.423</b>	<b>(33.285.778.684)</b>

Trong đó số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>22.309.450.851.275</b>	<b>(18.474.043.095)</b>	<b>37.982.680.530.513</b>	<b>(16.783.778.684)</b>
Bên thứ ba	22.153.796.627.153	(3.474.043.095)	37.819.743.156.321	(1.783.778.684)
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	155.654.224.122	(15.000.000.000)	162.937.374.192	(15.000.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>24.199.568.407.407</b>	<b>(16.502.000.000)</b>	<b>15.741.300.378.910</b>	<b>(16.502.000.000)</b>
Bên thứ ba	24.199.568.407.407	(16.502.000.000)	15.665.300.378.910	(16.502.000.000)
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	-	-	76.000.000.000	-

(1) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(2) Đây là khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào công ty con hay công ty liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

(3) Đây là khoản tiền đặt cọc trong quá trình đàm phán để mua bất động sản và dự án, khoản này sẽ được chuyển vào các tài khoản liên quan như chi phí xây dựng cơ bản dở dang, hàng tồn kho dự án hoặc tài sản liên quan khi hoàn thành các thủ tục mua bán và các hồ sơ pháp lý giữa các bên tham gia giao dịch.

(4) Đây là nghiệp vụ hoán đổi sản phẩm bất động sản và công nợ của các khách hàng giao dịch tại Tập đoàn.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.7 Dự phòng phải thu khó đòi

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>83.942.031.210</b>	<b>5.098.072.616</b>	<b>78.843.958.594</b>		<b>74.354.272.024</b>	<b>229.274.320</b>	<b>74.124.997.704</b>	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.383.091.633	4.353.553.820	17.029.537.813	> 3 năm	14.227.974.454	201.955.820	14.026.018.634	> 3 năm
Trả trước cho người bán	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm
Thuế GTGT đầu vào	41.652.048.603	-	41.652.048.603	> 3 năm	41.626.871.303	-	41.626.871.303	> 3 năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm
Phải thu khác ngắn hạn	19.218.561.891	744.518.796	18.474.043.095	> 3 năm	16.811.097.184	27.318.500	16.783.778.684	> 3 năm
<b>b. Dài hạn</b>	<b>16.502.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.502.000.000</b>		<b>16.502.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.502.000.000</b>	
Phải thu khác dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000	> 3 năm	16.502.000.000	-	16.502.000.000	> 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>100.444.031.210</b>	<b>5.098.072.616</b>	<b>95.345.958.594</b>		<b>90.856.272.024</b>	<b>229.274.320</b>	<b>90.626.997.704</b>	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>	<b>74.124.997.704</b>	<b>16.502.000.000</b>	<b>90.626.997.704</b>
Trích lập dự phòng bổ sung	4.945.338.711	-	4.945.338.711
Hoàn nhập dự phòng	(30.415.000)	-	(30.415.000)
Xóa sổ dự phòng đã trích	(195.962.821)	-	(195.962.821)
<b>Số cuối năm</b>	<b>78.843.958.594</b>	<b>16.502.000.000</b>	<b>95.345.958.594</b>

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	144.877.131.096.827	(420.708.976.091)	138.407.976.132.589	(420.500.976.091)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	8.753.851.320.148	-	8.511.406.811.461	-
Hàng hóa bất động sản	87.821.540.052	-	101.989.469.129	-
Hàng hóa khác	25.925.074.006	-	6.569.250.344	-
<b>Cộng</b>	<b>153.744.729.031.033</b>	<b>(420.708.976.091)</b>	<b>147.027.941.663.523</b>	<b>(420.500.976.091)</b>

#### Thuyết minh hàng tồn kho

(1) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí vốn hóa và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng dự án. Tại ngày 31/12/2025, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Giá trị các dự án chiếm tỷ lệ tương đương khoảng 70% trên tổng giá trị hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 31/12/2025 của Tập đoàn chủ yếu gồm các dự án sau: Cụm hàng tồn kho các dự án Aqua chiếm tỷ lệ 21%; Hàng tồn kho dự án Thạnh Mỹ Lợi chiếm tỷ lệ là 22%; Hàng tồn kho dự án Novawold Phan Thiết chiếm tỷ lệ 16%; Hàng tồn kho dự án Mũi Né chiếm tỷ lệ 7%; hàng tồn kho dự án The Grand Manhattan chiếm tỷ lệ 6% trên tổng giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn.

Tỷ lệ giá trị hàng tồn kho hợp nhất cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cam kết cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 chiếm tỷ lệ 79,33% trên tổng giá trị hàng tồn kho (tại ngày 31/12/2024 chiếm tỷ lệ 77,46% trên tổng giá trị hàng tồn kho).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2025 là 6.488 tỷ Đồng (Năm 2024 là 6.222 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,4%/năm đến 16,5%/năm (Năm 2024 là 3,4%/năm đến 16,5%/năm).

#### Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	420.500.976.091	160.945.428.900
Trích lập dự phòng bổ sung	208.000.000	261.645.785.215
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.090.238.024)
<b>Số cuối năm</b>	<b>420.708.976.091</b>	<b>420.500.976.091</b>

Tại ngày 31/12/2025 số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 đồng. Theo thỏa thuận hợp tác số 219/NVLG-SVC/2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại đường Phổ Quang, Phường Tân Sơn Hòa, Tp.HCM. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn vẫn đang thỏa thuận với đối tác để hoàn tất việc chuyển nhượng.

### VI.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>612.988.550.627</b>	<b>432.530.802.027</b>
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	568.925.896.327	392.813.437.517
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.619.575.206	510.311.641
Các khoản khác	42.443.079.094	39.207.052.869
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.438.453.364.532</b>	<b>1.500.140.582.061</b>
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	1.388.280.024.498	1.423.610.217.509
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	14.393.837.761	24.569.584.284
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.961.638.465	4.499.493.711
Các khoản khác	27.817.863.808	47.461.286.557
<b>Cộng</b>	<b>2.051.441.915.159</b>	<b>1.932.671.384.088</b>

#### Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.500.140.582.061</b>	<b>1.689.485.786.703</b>
Tăng mua trong năm	199.456.120.305	290.240.971.028
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	3.702.109.091	-
Chuyển từ XDCB dở dang	-	1.771.276.463
Phân bổ trong năm	(232.296.247.557)	(276.621.784.449)
Giảm trong năm	(1.067.265.235)	(18.351.412.491)
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	(31.481.934.133)	(186.384.255.193)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.438.453.364.532</b>	<b>1.500.140.582.061</b>

### VI.10 Lợi thế thương mại

#### Biến động lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư đầu năm	2.475.838.484.574	3.696.777.259.435
Phân bổ trong năm	(704.599.475.957)	(847.540.135.684)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(131.939.392.470)	(373.398.639.177)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.639.299.616.147</b>	<b>2.475.838.484.574</b>

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.11 Tài sản cố định hữu hình

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
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
<b>Giá trị còn lại</b>						
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

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	<b>170.305.186.522</b>
Mua trong năm	-	-	725.235.707	<b>725.235.707</b>
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(35.000.000)	<b>(35.000.000)</b>
Số dư cuối năm	57.754.517.947	30.000.000	113.210.904.282	<b>170.995.422.229</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	30.000.000	108.287.766.708	<b>108.317.766.708</b>
Khấu hao trong năm	-	-	1.665.625.914	<b>1.665.625.914</b>
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(26.249.985)	<b>(26.249.985)</b>
Số dư cuối năm	-	30.000.000	109.927.142.637	<b>109.957.142.637</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	-	4.232.901.867	<b>61.987.419.814</b>
Số dư cuối năm	57.754.517.947	-	3.283.761.645	<b>61.038.279.592</b>

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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	6.360.657.372.703	66.551.556.459	<b>6.503.656.915.369</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(14.394.095.919)	-	<b>(14.394.095.919)</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(28.763.885.313)	-	<b>(28.763.885.313)</b>
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(80.658.906.875)	-	<b>(80.658.906.875)</b>
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(299.504.505.624)	-	<b>(299.504.505.624)</b>
Số dư đầu năm	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	<b>6.080.335.521.638</b>

### 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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	759.789.488.654	6.688.378.715	<b>766.477.867.369</b>
Khấu hao trong năm	-	221.158.026.131	8.131.665.551	<b>229.289.691.682</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.317.458.238)	-	<b>(6.317.458.238)</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(2.953.452.668)	-	<b>(2.953.452.668)</b>
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(11.353.186.527)	-	<b>(11.353.186.527)</b>
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(46.051.637.314)	-	<b>(46.051.637.314)</b>
Số dư cuối năm	-	914.271.780.038	14.820.044.266	<b>929.091.824.304</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	5.600.867.884.049	59.863.177.744	<b>5.737.179.048.000</b>
Số dư cuối năm	76.447.986.207	5.023.064.198.934	51.731.512.193	<b>5.151.243.697.334</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>67.880.374.251</b>	<b>67.880.374.251</b>	<b>181.998.060.395</b>	<b>181.998.060.395</b>

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.HĐQT-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 m<sup>2</sup> 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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### 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
<b>Cộng</b>	<b>356.712.819.975</b>	<b>362.003.439.130</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>362.003.439.130</b>	<b>346.663.430.640</b>
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>356.712.819.975</b>	<b>362.003.439.130</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>8.067.787.244.982</b>	<b>8.067.787.244.982</b>	<b>8.467.334.913.746</b>	<b>8.467.334.913.746</b>

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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20.353.028.512.829</b>	<b>18.915.181.304.285</b>
Bên thứ ba	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285
<b>Cộng</b>	<b>20.353.028.512.829</b>	<b>18.915.181.304.285</b>

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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### 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:

Khoản mục	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	31/12/2025
<b>a. Phải nộp</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>7.908.894.960.310</b>	<b>(4.309.655.225.094)</b>	<b>1.470.563.477.761</b>	<b>2.128.676.257.455</b>
<b>a. Phải thu</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>1.338.854.346.433</b>	<b>417.426.344.572</b>	<b>287.883.517.681</b>	<b>1.468.397.173.324</b>

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:**

	2025	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
<b>Cộng</b>	<b>1.094.702.601.090</b>	<b>1.145.079.062.577</b>

### 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/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 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 Kỷ 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.

#### 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. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### 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
<b>Cộng</b>	<b>32.354.730.614</b>	<b>7.696.969.531</b>

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
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>17.961.987.163.537</b>	<b>13.876.921.539.167</b>
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>b. Dài hạn</b>	<b>606.309.343.080</b>	<b>1.636.869.030.987</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>18.568.296.506.617</b>	<b>15.513.790.570.154</b>

### VI.21 Doanh thu chưa thực hiện

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

### VI.22 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>15.684.482.461.710</b>	<b>21.051.435.219.243</b>
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>b. Dài hạn</b>	<b>42.367.729.156.137</b>	<b>42.056.028.074.923</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>58.052.211.617.847</b>	<b>63.107.463.294.166</b>

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.22 Phải trả khác (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
<b>c. Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>15.684.482.461.710</b>	<b>21.051.435.219.243</b>
<b>Dài hạn</b>		
Bên thứ ba	42.367.729.156.137	42.056.028.074.923
<b>Cộng</b>	<b>42.367.729.156.137</b>	<b>42.056.028.074.923</b>

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

(3) Quỹ báo tri 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.

### 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
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>31.718.046.299.679</b>	<b>31.718.046.299.679</b>	<b>36.978.198.251.788</b>	<b>36.978.198.251.788</b>
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)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>35.672.724.217.510</b>	<b>35.672.724.217.510</b>	<b>24.587.656.403.178</b>	<b>24.587.656.403.178</b>
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)
<b>Cộng</b>	<b>67.390.770.517.189</b>	<b>67.390.770.517.189</b>	<b>61.565.854.654.966</b>	<b>61.565.854.654.966</b>

#### Thuyết minh biến động các khoản vay trong năm

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
<b>Số dư nợ vay đầu năm</b>	<b>36.978.198.251.788</b>	<b>24.587.656.403.178</b>	<b>61.565.854.654.966</b>
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)	-
<b>Số dư nợ vay cuối năm</b>	<b>31.718.046.299.679</b>	<b>35.672.724.217.510</b>	<b>67.390.770.517.189</b>

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

#### 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
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>14.162.368.355.738</b>	<b>22.734.434.869.114</b>
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

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	31/12/2025	01/01/2025
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
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>10.879.291.021.440</b>	<b>14.580.872.840.875</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>25.041.659.377.178</b>	<b>37.315.307.709.989</b>

#### 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 mốt (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 Dầu khí Việt Nam (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.

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 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.

#### 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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 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 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.

\* 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 tất toán toàn bộ.

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

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

##### 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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

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.

##### 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.

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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 23.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	31/12/2025	01/01/2025
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>4.729.983.754.257</b>	<b>4.733.274.406.051</b>
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	-
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>22.451.134.400.688</b>	<b>10.154.058.123.180</b>
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	-
<b>Cộng</b>	<b>27.181.118.154.945</b>	<b>14.887.332.529.231</b>

#### 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính Hợp nhất

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 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.

##### 2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)

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.

\* 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.

\* 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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

##### 2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)

\* 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 tất 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.

##### 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.

##### 5. Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (tiếp theo)

\* 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 mốt (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.

\* 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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 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 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.

##### 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 bảo đảm bằng quyền bảo 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 bảo 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 bảo 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 bảo 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

##### 8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (tiếp theo)

Khách hàng. Khoản vay được bảo 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
<b>1. Ngắn hạn</b>	<b>12.787.958.035.469</b>	<b>9.510.751.525.737</b>
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
<b>2. Dài hạn</b>	<b>2.411.180.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (6)	2.410.000.000.000	-
Khác (5)	1.180.000.000	1.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.199.138.035.469</b>	<b>9.512.051.525.737</b>

##### 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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

#### 23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba (tiếp theo)

##### 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.

#### 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
<b>Số đầu năm</b>	<b>11.588.500.244</b>	<b>278.347.344.454</b>	<b>289.935.844.698</b>
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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>44.008.232.698</b>	<b>300.740.021.176</b>	<b>344.748.253.874</b>

### VI.25 Thuế TNDN hoãn lại

	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
<b>1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>146.178.407.645</b>	<b>141.684.358.122</b>	<b>(6.809.854.267)</b>	<b>42.186.111.134</b>
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)	-
<b>2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>	<b>15.847.123.734.731</b>	<b>14.631.680.390.354</b>	<b>1.215.426.727.637</b>	<b>934.971.727.556</b>
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
<b>3. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất ("KQKD") (1+2)</b>			<b>1.208.616.873.370</b>	<b>977.157.838.690</b>

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%).

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### 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
<b>Số đầu năm</b>	<b>141.684.358.122</b>	<b>183.870.469.256</b>	<b>14.631.680.390.354</b>	<b>13.707.696.719.409</b>
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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>146.178.407.645</b>	<b>141.684.358.122</b>	<b>15.847.123.734.731</b>	<b>14.631.680.390.354</b>

### VI.26 Vốn chủ sở hữu

#### 26.2. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>19.501.045.380.000</b>	<b>5.051.601.924.626</b>	<b>13.494.207.570.271</b>	<b>7.255.995.167.506</b>	<b>45.302.850.042.403</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(6.454.779.904.770)	2.060.137.701.067	<b>(4.394.642.203.703)</b>
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(37.153.487)	<b>(37.153.487)</b>
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(413.083.000)	<b>(413.083.000)</b>
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(158.604.422)	<b>(158.604.422)</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	6.241.691.076.578	141.734.284.245	<b>6.383.425.360.823</b>
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>19.501.045.380.000</b>	<b>5.051.601.924.626</b>	<b>13.281.118.742.079</b>	<b>9.457.258.311.909</b>	<b>47.291.024.358.614</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>19.501.045.380.000</b>	<b>5.051.601.924.626</b>	<b>13.281.118.742.079</b>	<b>9.457.258.311.909</b>	<b>47.291.024.358.614</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.743.741.158.759	117.666.349.452	<b>1.861.407.508.211</b>
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP (1)	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-	-

### 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
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.320.185.490.000</b>	<b>19.501.045.380.000</b>

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).

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

#### 26.2 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP (1)	487.526.130.000	-	-	-	<b>487.526.130.000</b>
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (2)	1.636.583.910.000	940.490.274.833	-	-	<b>2.577.074.184.833</b>
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3)	207.503.940.000	539.510.371.680	-	-	<b>747.014.311.680</b>
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(688.907.500)	-	-	<b>(688.907.500)</b>
Chia cổ tức	-	-	-	(10.851.613)	<b>(10.851.613)</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	1.950.728.288.494	3.978.915.353.144	<b>5.929.643.641.638</b>
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>22.320.185.490.000</b>	<b>6.043.387.533.639</b>	<b>16.975.588.189.332</b>	<b>13.553.829.162.892</b>	<b>58.892.990.375.863</b>

#### 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.

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

### 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		
Vốn góp đầu năm	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Vốn góp tăng trong năm	2.819.140.110.000	-
Vốn góp cuối kỳ	22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

#### 26.4 Cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	Chưa công bố	Chưa công bố

#### 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
Cổ phiếu phổ thông	2.232.018.549	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.232.018.549	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	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
<b>Cộng</b>	<b>61.380.083.344</b>	<b>31.371.894.750</b>

### b. Ngoại tệ các loại

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

## 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
<b>Cộng</b>	<b>6.966.355.811.153</b>	<b>9.079.619.602.216</b>

## VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (tiếp theo)

### VII.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025	Năm 2024
Chiết khấu thương mại	607.525.088	6.244.128.255
<b>Cộng</b>	<b>607.525.088</b>	<b>6.244.128.255</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>6.965.748.286.065</b>	<b>9.073.375.473.961</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>2.540.527.281.835</b>	<b>8.989.801.418.151</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>3.188.114.325.601</b>	<b>5.940.883.938.532</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>3.672.679.674.252</b>	<b>4.710.868.236.963</b>

## VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (tiếp theo)

### 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
<b>Cộng</b>	<b>611.302.598.310</b>	<b>533.971.724.119</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>1.289.620.968.466</b>	<b>1.449.937.734.036</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>2.174.263.939.476</b>	<b>405.929.354.905</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>1.208.994.429.914</b>	<b>2.285.118.688.241</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>11.057.207.418.150</b>	<b>20.047.100.276.589</b>

## VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (tiếp theo)

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

### VII.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

### 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:	-	-
<b>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</b>	<b>1.743.741.158.759</b>	<b>(6.454.779.904.770)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.010.582.159	1.998.857.151
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>2.010.582.159</b>	<b>1.998.857.151</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>867</b>	<b>(3.229)</b>

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)
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>		
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	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính Hợp nhất

## 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 khác

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.

### 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:

- Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)
- Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng
- Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
- Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land - công ty thuộc sở hữu của cổ đông
- 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
<b>1. Hội đồng quản trị</b>				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.200.000.000
Phạm Tiến Văn	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

## IX. Những thông tin khác (tiếp theo)

### IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

#### 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 (tiếp theo)

##### 2a.1.Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn (tiếp theo)

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025	Năm 2024
<b>2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng</b>				
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 Kiểm 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
Võ 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	-

##### 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
<b>1. Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>20.825.145.237</b>	<b>24.008.195.237</b>
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến 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
<b>2. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>17.572.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	17.572.000.000
<b>3. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>155.654.224.122</b>	<b>162.937.374.192</b>
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 Bến 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
<b>4. Phải thu dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>76.000.000.000</b>
Người liên quan chủ tịch HĐQT	-	76.000.000.000
<b>5. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.485.887.095</b>	<b>2.364.186.295</b>
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	878.299.200
<b>6. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>62.290.797.617</b>	<b>27.535.702.266</b>
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
<b>7. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>105.116.098.583</b>	<b>2.638.995.268.564</b>
Công ty Cổ phần NovaGroup	105.116.098.583	2.527.222.986.403
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	111.772.282.161
<b>8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>62.065.442.012</b>	<b>58.540.271.569</b>
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

## IX. Những thông tin khác (tiếp theo)

### 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)
<b>Cộng</b>	<b>6.965.748.286.065</b>	<b>2.540.527.281.835</b>	<b>4.425.221.004.230</b>

##### 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
<b>Cộng</b>	<b>9.073.375.473.961</b>	<b>8.989.801.418.151</b>	<b>83.574.055.810</b>

#### 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.

## IX. 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.



**Danh Thúy Ngọc**  
Người lập biểu



**Trần Thị Thanh Vân**  
Phó Tổng Giám đốc  
Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG NĂM 2025 (VAS) TÓM TẮT

<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>9.229.142.061.403</b>	<b>11.884.231.975.068</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>1.261.589.436.055</b>	<b>958.973.102.914</b>
1. Tiền	111		1.122.589.436.055	958.920.621.387
2. Các khoản tương đương tiền	112		139.000.000.000	52.481.527
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.664.811.875.932</b>	<b>8.527.998.284.283</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	210.771.048.832	139.812.261.723
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	330.296.912.316	327.680.702.916
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	5.144.763.419.547	8.081.285.239.407
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(21.019.504.763)	(20.779.919.763)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>2.249.982.351.389</b>	<b>2.336.128.553.003</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.249.982.351.389	2.336.128.553.003
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>52.758.398.027</b>	<b>61.132.034.868</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	23.854.784.063	26.546.566.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	25.238.364.627	30.920.219.377
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	3.665.249.337	3.665.249.337
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>70.496.257.789.007</b>	<b>78.117.343.505.543</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.250.563.332.784</b>	<b>5.874.163.332.784</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.267.065.332.784	5.890.665.332.784
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)

<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>502.290.714.191</b>	<b>515.317.028.638</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	441.252.434.599	453.345.747.724
- Nguyên giá	222		606.145.985.336	604.993.568.669
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(164.893.550.737)	(151.647.820.945)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	61.038.279.592	61.971.280.914
- Nguyên giá	228		170.612.581.829	169.887.346.122
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(109.574.302.237)	(107.916.065.208)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>322.006.233.997</b>	<b>328.099.042.176</b>
- Nguyên giá	231		387.467.333.888	387.467.333.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(65.461.099.891)	(59.368.291.712)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>83.460.373.720</b>	<b>186.105.859.436</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	67.880.374.251	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	15.579.999.469	4.107.799.041
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>68.335.218.215.510</b>	<b>71.209.851.262.744</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2a	68.570.981.805.805	71.547.471.079.802
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	75.392.060.000	75.392.060.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	21.425.600.000	22.325.600.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(332.581.250.295)	(435.337.477.058)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.718.918.805</b>	<b>3.806.979.765</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.682.968.205	3.771.029.165
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.12.1	35.950.600	35.950.600
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>79.725.399.850.410</b>	<b>90.001.575.480.611</b>

<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
NGUỒN VỐN	Mã Số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>53.907.395.542.524</b>	<b>67.191.913.586.293</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>27.309.138.650.559</b>	<b>38.205.302.121.048</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	328.684.603.486	325.072.414.584
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	250.203.419.691	281.403.665.254
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	5.398.472.744	3.176.909.131
4. Phải trả người lao động	314		3.094.879.400	1.536.456.261
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	6.472.114.666.141	5.407.835.233.567
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	1.372.105.248	1.372.105.248
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	2.477.225.039.326	6.455.452.790.362
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	17.766.210.757.174	25.724.617.839.292
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>26.598.256.891.965</b>	<b>28.986.611.465.245</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	557.840.170.239	342.309.912.572
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	54.769.867.484	56.141.972.724
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	12.445.661.845.521	18.647.409.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	13.539.985.008.721	9.938.338.203.399
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	-	2.412.376.550

<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
NGUỒN VỐN	Mã Số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>25.818.004.307.886</b>	<b>22.809.661.894.318</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>25.818.004.307.886</b>	<b>22.809.661.894.318</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.043.387.533.639	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.545.568.715.753)	(1.742.985.410.308)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.742.985.410.308)	(1.911.706.096.072)
- LNST chưa phân phối năm này	421b		(802.583.305.445)	168.720.685.764
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>79.725.399.850.410</b>	<b>90.001.575.480.611</b>

**Thi Thị Phương Ý**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thùy Xuân Mai**  
Kế toán trưởng



**Trần Thị Thanh Vân**  
Phó Tổng Giám đốc  
Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG</b>				
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	247.885.093.367	184.082.062.968
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.2</b>	<b>247.885.093.367</b>	<b>184.082.062.968</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	186.314.428.854	175.529.147.916
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>61.570.664.513</b>	<b>8.552.915.052</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.724.335.257.408	5.587.920.217.928
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	3.857.922.772.796	5.349.347.380.866
8. Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.220.567.570.990	3.841.522.630.680
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	151.318.245	4.913.208.408
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	14.349.635.087	83.203.276.063
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>(1.086.517.804.207)</b>	<b>159.009.267.643</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.8	325.912.625.540	11.861.821.294
13. Chi phí khác	32	VI.9	41.978.126.778	1.210.480.201
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>283.934.498.762</b>	<b>10.651.341.093</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(802.583.305.445)</b>	<b>169.660.608.736</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12.1	-	939.922.972
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>(802.583.305.445)</b>	<b>168.720.685.764</b>

**Thi Thị Phương Ý**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thùy Xuân Mai**  
Kế toán trưởng



**Trần Thị Thanh Vân**  
Phó Tổng Giám đốc  
Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG</b> (Theo phương pháp gián tiếp)				
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 20234
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(802.583.305.445)</b>	<b>169.660.608.736</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	20.996.775.000	28.651.928.377
- Các khoản dự phòng	03	V.2,5	(104.929.018.313)	115.982.801.279
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		592.780.788.813	750.875.944.728
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(1.819.135.596.250)	(4.557.317.620.602)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	VI.5	3.278.623.908.778	3.952.693.822.997
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1.165.753.552.583</b>	<b>460.547.485.515</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1.370.102.296.415	(3.268.766.158.036)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		200.263.887.758	10.826.820.396
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(8.418.766.687.003)	1.784.860.991.974
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		3.779.843.051	317.864.145
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.011.876.959.087)	(804.159.310.402)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(6.690.744.066.283)</b>	<b>(1.816.372.306.408)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(23.543.314.276)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.450.205.130
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.504.717.100.000	3.666.726.400.000
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.973.782.785	77.254.927.566
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>11.503.147.568.509</b>	<b>3.746.431.532.696</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (Theo phương pháp gián tiếp)

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

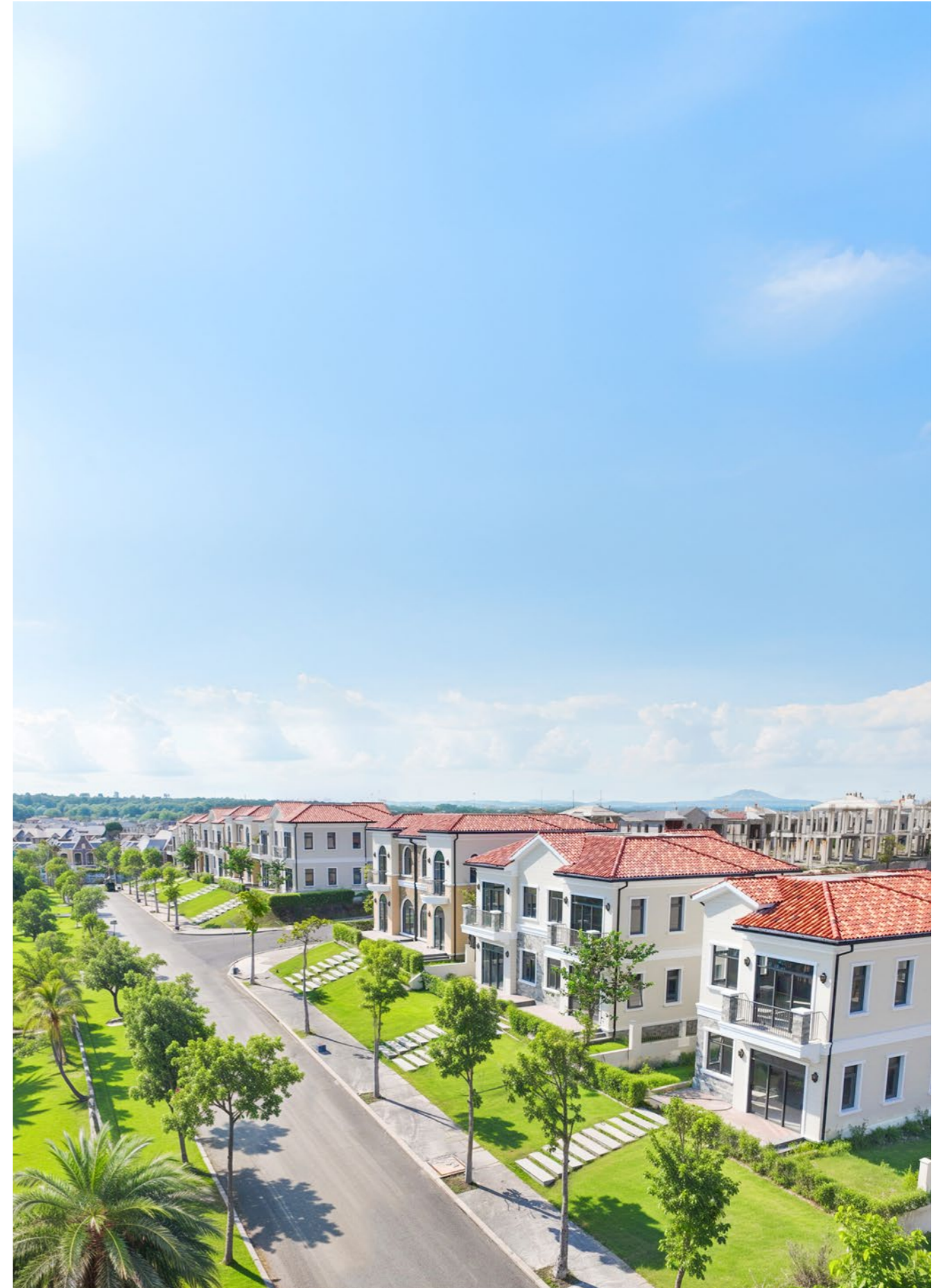
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền trả nợ gốc vay Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		486.837.222.500	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		2.846.533.174.105	552.744.984.915
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.843.161.299.546)	(1.939.258.106.305)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(4.509.790.902.941)</b>	<b>(1.386.513.121.390)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>302.612.599.285</b>	<b>543.546.104.898</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>958.973.102.914</b>	<b>415.429.744.623</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.733.856	(2.746.607)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>1.261.589.436.055</b>	<b>958.973.102.914</b>

**Thi Thị Phương Ý**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thùy Xuân Mai**  
Kế toán trưởng

**Trần Thị Thanh Vân**  
Phó Tổng Giám đốc  
Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Phân khu Royal Mansions thuộc NovaWorld Phan Thiet (P.Tiến Thành, Lâm Đồng)

# THÔNG TIN LIÊN HỆ

<b>1 ĐƯỜNG DÂY HOTLINE</b>	
Email	chamsockhachhang@novaland.com.vn
Hotline	1900 63 6666
<b>2 PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ</b>	
Địa chỉ	Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM
Email	ir@novaland.com.vn
Điện thoại	1900 63 6666
<b>3 PHÒNG QUAN HỆ BÁO CHÍ</b>	
Địa chỉ	Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM
Điện thoại	1900 63 6666
<b>4 PHÒNG DỊCH VỤ VÀ CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG</b>	
Địa chỉ	Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM
Email	chamsockhachhang@novaland.com.vn
Điện thoại	1900 63 6666
<b>5 PHÒNG CUNG ỨNG</b>	
Địa chỉ	Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM
Điện thoại	1900 63 6666

# HỆ THỐNG GIỚI THIỆU SẢN PHẨM NOVALAND

<b>TP.HCM</b>		
<b>1 VĂN PHÒNG CHÍNH</b>	Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM	1900 63 6666
<b>ĐỒNG NAI</b>		
<b>1 AQUA CITY</b>	Đô thị Aqua City, P. Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	1900 63 6666
<b>LÂM ĐỒNG</b>		
<b>1 NOVAWORLD PHAN THIET</b>	Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet, Hòn Giỏ - Thuận Quý, P. Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	1900 63 6666
<b>HÀ NỘI</b>		
<b>1 NOVALAND GALLERY</b>	25 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội	1900 63 6666



Hệ thống tiện ích đa dạng và đẳng cấp tại NovaWorld Phan Thiet đáp ứng đa dạng nhu cầu của cư dân và du khách (P. Tiến Thành, Lâm Đồng)



## TẬP ĐOÀN NOVALAND



-  Tòa nhà Văn phòng Novaland  
65 Nguyễn Du, P. Sài Gòn, TP.HCM
-  1900 63 6666
-  [info@novaland.com.vn](mailto:info@novaland.com.vn)
-  [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)