

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

NOVA

Quyển 1/3



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 76 ngày 07/07/2026)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số A21.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14 tháng 9... năm 2026)

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Địa chỉ: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: +84 906 35 38 38

Fax: (028) 377 52 999

Website: www.novaland.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Khu vực 1, Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 7304 5688

Fax: (024) 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

Bản cáo bạch này và các phụ lục của Bản cáo bạch sẽ được cung cấp tại Tổ chức phát hành từ ngày/...../2026

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Võ Quốc Đức

Chức vụ: Giám đốc Tài chính - Người được ủy quyền công bố thông tin

Điện thoại: +84 906 35 38 38

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, Số Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 76 ngày 07/07/2026)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày tháng năm 2026)

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Địa chỉ: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: +84 906 35 38 38

Fax: (028) 377 52 999

Website: www.novaland.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Khu vực 1, Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 7304 5688

Fax: (024) 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

Bản cáo bạch này và các phụ lục của Bản cáo bạch sẽ được cung cấp tại Tổ chức phát hành từ ngày/...../2026

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Võ Quốc Đức

Chức vụ: Giám đốc Tài chính - Người được ủy quyền công bố thông tin

Điện thoại: +84 906 35 38 38



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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 76 ngày 07/07/2026)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 800.689.324 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 8.006.893.240.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024, NĂM 2025:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Trụ sở chính: Số 389A Điện Biên Phủ, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3832 9129

Fax: (028) 3834 2957

Website: www.aisc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THỤ ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH GẦN NHẤT:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Địa chỉ: 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 39104881

Website: www.nva.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Trụ sở chính: Khu vực 1, Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 7304 5688

Fax: (024) 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

MỤC LỤC

I.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	8
1.	Tổ Chức Phát Hành	8
2.	Tổ Chức Tư Vấn.....	8
II.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	8
1.	Rủi ro về kinh tế	8
1.1.	Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	8
1.2.	Rủi ro lạm phát	10
1.3.	Lãi suất	12
2.	Rủi ro về luật pháp	13
3.	Rủi ro đặc thù	14
3.1.	Rủi ro cạnh tranh	14
3.2.	Rủi ro liên quan đến tiến độ triển khai dự án	14
3.3.	Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu.....	15
3.4.	Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư.....	15
3.5.	Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản	16
3.6.	Rủi ro liên quan đến việc hợp tác kinh doanh	16
4.	Rủi ro về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.....	16
5.	Rủi ro về đợt chào bán.....	17
6.	Rủi ro pha loãng	18
7.	Rủi ro quản trị công ty.....	19
8.	Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh...)	19
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	20
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	22
1.	Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành.....	22
2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành.....	29
3.	Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành.....	36
4.	Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành	38
4.1.	Đại hội đồng cổ đông.....	38
4.2.	Hội đồng quản trị.....	38
4.3.	Các cơ quan, bộ máy trực thuộc Hội đồng quản trị.....	39
4.4.	Ban Tổng Giám đốc.....	40
4.5.	Các Ban trực thuộc Ban Tổng Giám đốc.....	40
5.	Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	47
5.1.	Công ty mẹ của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành.....	47

5.2. Công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	48
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành	56
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác.....	60
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	60
8.1. Cổ phiếu phổ thông.....	60
8.2. Cổ phiếu ưu đãi.....	61
8.3. Các loại chứng khoán khác.....	61
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	61
10. Hoạt động kinh doanh	62
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	62
10.2. Tài sản.....	81
10.3. Thị trường hoạt động	83
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính	83
10.5. Các hợp đồng lớn.....	85
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	90
10.7. Vị thế của Tổ Chức Phát Hành trong ngành.....	92
10.8. Hoạt động Marketing.....	101
10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế	102
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển.....	102
10.11. Chiến lược kinh doanh.....	105
10.12. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan	107
11. Chính sách đối với người lao động.....	107
11.1. Số lượng và cơ cấu	107
11.2. Chính sách đối với người lao động.....	108
11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động	110
12. Chính sách cổ tức	111
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	111
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành.....	112
14.1. Cam kết thuê hoạt động	112
14.2. Cam kết vốn.....	113
14.3. Các cam kết và nợ tiềm tàng khác	113
14.4. Trái phiếu chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán	114
14.5. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.....	131
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành,	

	đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	131
16.	Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	131
V.	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	132
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	132
1.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	132
1.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.....	134
2.	Tình hình tài chính.....	136
2.1.	Các chỉ tiêu cơ bản.....	136
2.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	148
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành.....	149
3.1.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán của Novaland.....	149
3.2.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng năm 2024 đã kiểm toán của Novaland.....	150
3.3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của Novaland.....	151
3.4.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán của Novaland.....	153
3.5.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của Novaland.....	156
3.6.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của Novaland.....	158
3.7.	Ý kiến giải trình bổ sung của Tổ Chức Phát Hành đối với Vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024, năm 2025 đã kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét.....	161
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	163
4.1.	Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên.....	163
4.2.	Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên.....	164
4.3.	Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	166
VI.	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	166
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	166
2.	Thông tin về cổ đông lớn.....	166
2.1.	Danh sách cổ đông lớn.....	166
2.2.	Thông tin cổ đông lớn.....	167
3.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán	

trường	170
3.1. Hội đồng quản trị.....	170
3.2. Ban Tổng Giám đốc.....	178
3.3. Kế toán trưởng.....	181
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	184
1. Loại cổ phiếu.....	184
2. Mệnh giá cổ phiếu	184
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	184
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	184
5. Giá chào bán dự kiến.....	184
6. Phương pháp tính giá.....	184
7. Phương thức phân phối.....	184
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	186
9. Lịch trình phân phối dự kiến	186
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	187
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	188
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành	188
13. Hủy bỏ đợt chào bán.....	188
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	188
15. Các loại thuế có liên quan	188
15.1. Đối với Công ty	188
15.2. Đối với Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty	189
16. Thông tin về các cam kết.....	190
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	190
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	190
1. Mục đích chào bán.....	190
2. Phương án khả thi.....	190
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	190
1. Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty.	192
2. Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	203
2.1. Thông tin về Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	203
2.2. Phương án góp vốn của Tổ Chức Phát Hành.....	204
2.3. Phương án tăng vốn điều lệ của công ty con	205
3. Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền.....	206
3.1. Thông tin về Công ty TNHH No Va Thảo Điền	206

3.2.	Phương án góp vốn của Tổ Chức Phát Hành.....	208
3.3.	Phương án tăng vốn điều lệ của công ty con.....	208
X.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	210
1.	Tổ chức kiểm toán.....	210
2.	Tổ chức tư vấn.....	210
3.	Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán	210
4.	Ý kiến của các chuyên gia về đợt chào bán (nếu có)	211
XI.	CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	211
XII.	PHỤ LỤC	212
XIII.	NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	213

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1:	Danh sách thành viên HĐQT của Công ty	38
Bảng 2:	Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc	40
Bảng 3:	Danh sách các công ty con.....	48
Bảng 4:	Cơ cấu cổ đông theo Danh sách cổ đông ngày 03/07/2026.....	61
Bảng 5:	Danh mục dự án BĐS đô thị trung tâm	63
Bảng 6:	Danh mục dự án BĐS đô thị vệ tinh.....	69
Bảng 7:	Danh mục dự án BĐS du lịch	70
Bảng 8:	Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất theo loại hình sản phẩm	79
Bảng 9:	Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty	79
Bảng 10:	Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ	80
Bảng 11:	Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty.....	80
Bảng 12:	Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ.....	81
Bảng 13:	Tình hình tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty tại 31/12/2024.....	81
Bảng 14:	Tình hình tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty tại 31/12/2025.....	82
Bảng 15:	Tình hình tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty tại 30/06/2026.....	82
Bảng 16:	Danh sách tài sản lớn của Tập đoàn tại 30/06/2026	83
Bảng 17:	Các hợp đồng lớn đã thực hiện ký kết trong năm 2024.....	85
Bảng 18:	Các hợp đồng lớn đã thực hiện ký kết trong năm 2025.....	86
Bảng 19:	Các hợp đồng lớn đã thực hiện ký kết trong 06 tháng đầu năm 2026	88
Bảng 20:	Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2024	90
Bảng 21:	Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2025	91
Bảng 22:	Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong 6 tháng đầu năm 2026.....	92
Bảng 23:	Cơ cấu trình độ lao động của Công ty	107
Bảng 24:	Chính sách cổ tức của Novaland.....	111
Bảng 25:	Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ	132
Bảng 26:	Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất	132
Bảng 27:	Số lượng sản phẩm bàn giao.....	133

Bảng 28: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty.....	136
Bảng 29: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty.....	137
Bảng 30: Mức lương bình quân.....	140
Bảng 31: Mức thu nhập bình quân một số công ty cùng ngành năm 2025.....	141
Bảng 32: Tình hình công nợ của Công ty.....	141
Bảng 33: Tình hình các khoản phải thu.....	141
Bảng 34: Tình hình các khoản phải trả.....	142
Bảng 35: Tình hình thuế và các khoản phải nộp nhà nước hợp nhất của Công ty.....	146
Bảng 36: Tình hình thuế và các khoản phải nộp nhà nước của Công ty mẹ.....	147
Bảng 37: Số dư các quỹ.....	147
Bảng 38: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	148
Bảng 39: Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận, và cổ tức năm 2026 của Công ty (hợp nhất).....	163
Bảng 40: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên tại ngày 03/07/2026.....	166
Bảng 41: Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt chào bán.....	187
Bảng 42: Mục đích sử dụng vốn từ đợt chào bán.....	190

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) Việt Nam qua các năm.....	9
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 – 6 tháng 2026.....	11
Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty tại 30/06/2026 (công ty mẹ và các công ty con sở hữu trực tiếp).....	37
Hình 4: Sơ đồ tổ chức của Công ty tại thời điểm 23/04/2026.....	38
Hình 5: Tổng lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ toàn quốc.....	96
Hình 6: Số căn bán được tại khu vực TP.HCM và các vùng phụ cận.....	96
Hình 7: Dự báo số người gia nhập tầng lớp trung lưu vào năm 2030 (triệu người).....	97
Hình 8: Nguồn cung sơ cấp căn hộ tại khu vực TP. HCM và các vùng phụ cận.....	98
Hình 9: Dự án phát triển nhà ở thương mại được cấp phép mới toàn quốc.....	98
Hình 10: Dư nợ cho vay kinh doanh bất động sản (nghìn tỷ đồng).....	99
Hình 11: Giá trị trái phiếu BDS phát hành mới (nghìn tỷ đồng).....	99

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. Tổ Chức Phát Hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Ông **Bùi Cao Nhật Quân** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông **Dương Văn Bắc** Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Bà **Nguyễn Thùy Xuân Mai** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ Chức Tư Vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

- Đại diện được ủy quyền: Bà **Lê Thị Thu Hiền**
- Chức vụ: Quyền Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư
- Theo Giấy ủy quyền số 22/2026/MBS-UQ ngày 16/04/2026 của ông Phan Phương Anh, Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật cho bà Lê Thị Thu Hiền.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 03/2026/MBS/IBHCM-HĐTĐTV ngày 15/07/2026 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là “**Novaland**” hoặc “**NVL**” hoặc “**Công ty**”) hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư và Phát triển Bất động sản tại Việt Nam. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty chịu rủi ro từ các nhân tố sau:

1. Rủi ro về kinh tế

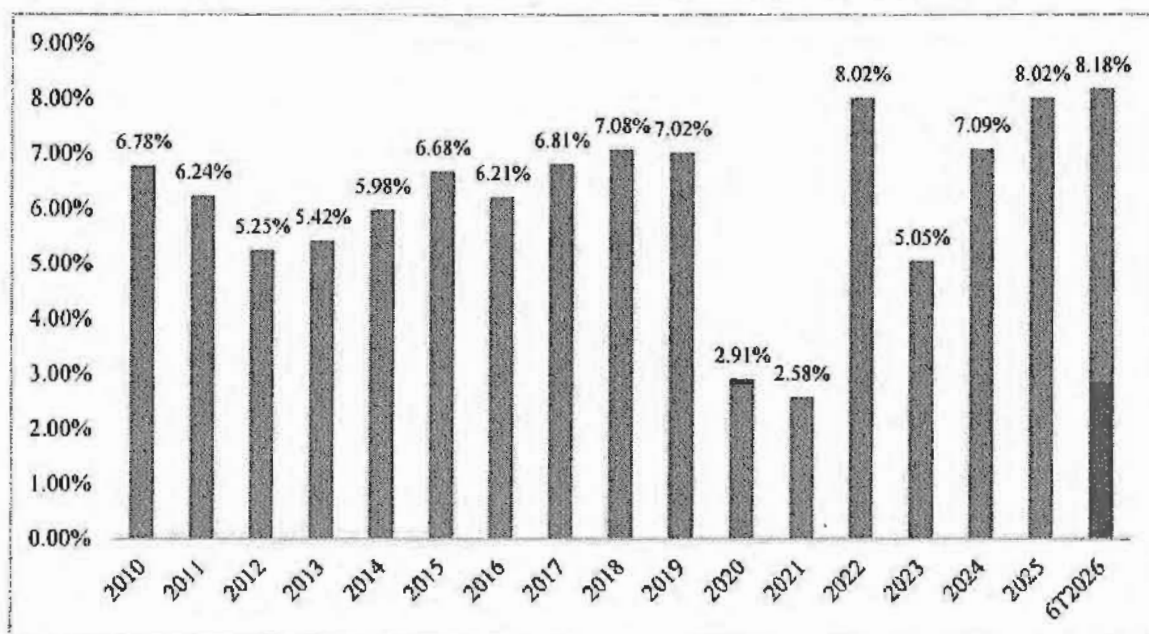
Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, chính sách kinh tế của Chính phủ có tác động nhất định đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung.

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những biến số vĩ mô quan trọng nhất, có vai trò định hình xu hướng tiêu dùng, đầu tư và khả năng hấp thụ sản phẩm của nhiều ngành kinh

tế, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản. Khi nền kinh tế duy trì mức tăng trưởng cao và ổn định, thu nhập khả dụng của người dân được cải thiện, niềm tin tiêu dùng gia tăng và nhu cầu đối với các tài sản giá trị lớn – trong đó có bất động sản – thường có xu hướng mở rộng. Do đó, chu kỳ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam có tác động trực tiếp đến quy mô thị trường, tốc độ hấp thụ sản phẩm và hiệu quả kinh doanh của Novaland.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) Việt Nam qua các năm



Nguồn: Cục Thống kê

Nhìn lại giai đoạn 2010–2025, tăng trưởng GDP của Việt Nam cho thấy khả năng phục hồi đáng kể trước các cú sốc kinh tế toàn cầu. Sau giai đoạn suy giảm mạnh do đại dịch COVID-19 với mức tăng trưởng chỉ 2,91% năm 2020 và 2,58% năm 2021, nền kinh tế đã phục hồi nhanh chóng, đạt mức tăng trưởng 8,02% trong năm 2022 – mức cao nhất trong hơn một thập kỷ. Mặc dù năm 2023 ghi nhận sự chững lại khi tăng trưởng giảm xuống khoảng 5,05% do nhu cầu toàn cầu suy yếu và chu kỳ thắt chặt tiền tệ trên thế giới, nền kinh tế đã dần lấy lại đà tăng trưởng trong giai đoạn 2024–2025.

Đặc biệt, năm 2025 đánh dấu một giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ khi GDP Việt Nam¹ đạt khoảng 8,02%, phản ánh sự cải thiện đồng thời của nhiều động lực kinh tế. Hoạt động xuất khẩu phục hồi rõ rệt nhờ sự phục hồi của nhu cầu từ các thị trường lớn như Hoa Kỳ và châu Âu, trong khi dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục duy trì ở mức cao, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo và công nghệ. Bên cạnh đó, việc đẩy mạnh giải ngân đầu tư công đã góp phần củng cố động lực tăng trưởng nội địa. Các yếu tố này tạo nền tảng vĩ mô tương đối vững chắc, giúp nền kinh tế bước vào giai đoạn mở rộng mới.

Bước sang năm 2026, Chính phủ đặt mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng cao, phấn đấu tăng trưởng GDP năm 2026 và bình quân 5 năm 2026–2030 từ 10% trở lên, nhằm đưa Việt Nam tiến gần hơn đến nhóm nền kinh tế có thu nhập trung bình cao. Kinh tế Việt Nam trong 6

¹ Nguồn: Cục Thống kê tại: <https://www.nso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2026/01/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2025/>

tháng đầu năm 2026 đạt nhiều kết quả đáng khích lệ. GDP tăng 8,18% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số sản xuất công nghiệp tiếp tục tăng trưởng tích cực, trong khi chỉ số PMI duy trì trên ngưỡng 50 điểm – cho thấy hoạt động sản xuất vẫn đang trong trạng thái mở rộng. Điều này phản ánh sự cải thiện của đơn hàng mới và niềm tin của khu vực doanh nghiệp vào triển vọng kinh tế. Chỉ số sản xuất công nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 ước tăng 10,8% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất trong 8 năm, trong đó ngành chế biến, chế tạo tăng 11,4%, đóng góp 8,9 điểm phần trăm vào mức tăng chung. Hoạt động thương mại dịch vụ tăng trưởng khá tích cực, phản ánh sức mua thị trường tiếp tục được cải thiện. Tính chung 6 tháng đầu năm 2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt gần 3.889,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,9% so với cùng kỳ năm trước. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa 6 tháng đầu năm 2026 đạt 549,69 tỷ USD, tăng 27,1% so với cùng kỳ năm trước; trong đó kim ngạch xuất khẩu đạt 266,52 tỷ USD, tăng 21,0% và kim ngạch nhập khẩu đạt 283,17 tỷ USD, tăng 33,4%².

Tuy nhiên, song song với triển vọng tích cực, nền kinh tế vẫn phải đối mặt với một số rủi ro vĩ mô có thể ảnh hưởng đến quỹ đạo tăng trưởng. Đáng chú ý là các yếu tố bất ổn địa chính trị toàn cầu, đặc biệt là tại khu vực Trung Đông. Những căng thẳng này có thể làm gián đoạn nguồn cung năng lượng và đẩy giá dầu thế giới tăng mạnh, từ đó gia tăng chi phí vận tải và chi phí đầu vào của nhiều ngành sản xuất. Ngoài ra, xung đột địa chính trị cũng có thể gây gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu và làm suy yếu tăng trưởng thương mại quốc tế – yếu tố có vai trò đặc biệt quan trọng đối với một nền kinh tế có độ mở cao như Việt Nam.

Trong bối cảnh đó, triển vọng tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam trong những năm tới vẫn tích cực nhưng không hoàn toàn miễn nhiễm trước các cú sốc bên ngoài. Là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, hiệu quả kinh doanh của Novaland sẽ chịu tác động hai chiều từ các biến động vĩ mô này. Nếu nền kinh tế duy trì được đà tăng trưởng cao và ổn định như giai đoạn 2024–2025, thu nhập và niềm tin tiêu dùng của người dân sẽ được cải thiện, qua đó thúc đẩy nhu cầu mua và đầu tư bất động sản, giúp Công ty duy trì tốc độ bán hàng thuận lợi và tối ưu hóa vòng quay vốn.

Ngược lại, trong trường hợp các rủi ro địa chính trị hoặc các cú sốc kinh tế toàn cầu làm suy yếu tăng trưởng, thu nhập và tâm lý tiêu dùng có thể bị ảnh hưởng, khiến người mua nhà trở nên thận trọng hơn trong các quyết định đầu tư. Khi đó, thị trường bất động sản có thể đối mặt với nguy cơ thanh khoản suy giảm, kéo theo áp lực gia tăng đối với hàng tồn kho và dòng tiền của doanh nghiệp. Điều này có thể buộc Công ty phải điều chỉnh tiến độ triển khai dự án, cơ cấu lại chiến lược bán hàng hoặc gia tăng các biện pháp quản trị rủi ro tài chính nhằm đảm bảo sự ổn định trong hoạt động kinh doanh.

1.2. Rủi ro lạm phát

Lạm phát là một biến số vĩ mô quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí sản xuất, sức mua của người tiêu dùng và môi trường tài chính của doanh nghiệp. Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản như Novaland, sự gia tăng của

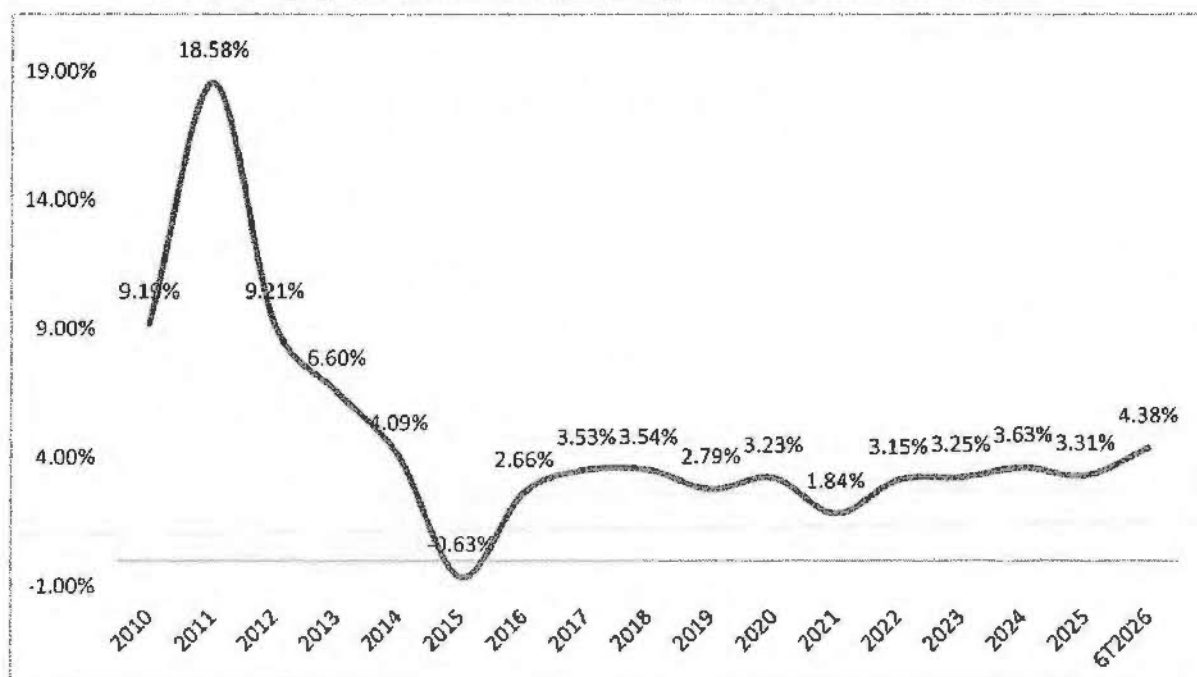
² Nguồn: Cục Thống kê tại <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2026/07/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-ii-va-sau-thang-dau-nam-2026/>

lạm phát có thể làm tăng chi phí đầu vào như nguyên vật liệu, nhân công và chi phí tài chính, đồng thời làm suy giảm sức mua của thị trường.

Theo số liệu giai đoạn 2010–2025, lạm phát của Việt Nam đã giảm mạnh từ mức cao 18,58% năm 2011 và duy trì ổn định trong nhiều năm gần đây. Cụ thể, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2022 tăng 3,15%, năm 2023 tăng 3,25%, năm 2024 tăng 3,63% và năm 2025 tăng khoảng 3,31%, tiếp tục nằm dưới mức mục tiêu kiểm soát lạm phát 4–4,5% của Chính phủ. Tuy nhiên, bình quân 6 tháng đầu năm 2026, CPI đã tăng 4,38% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng CPI cao nhất của 6 tháng đầu năm so với cùng kỳ năm trước trong 5 năm qua. Áp lực lạm phát đối với các tháng còn lại của năm 2026 vẫn đang là thách thức lớn để hoàn thành mục tiêu tăng khoảng 4,5% đặt ra trong Nghị quyết số 01/2026/NQ-CP³. CPI 6 tháng đầu năm 2026 gia tăng do chịu ảnh hưởng chủ yếu từ giá xăng dầu, gas, vật liệu xây dựng tăng theo thị trường thế giới, và các chi phí đầu vào khác gia tăng theo giá năng lượng.

Rủi ro lạm phát vẫn có thể gia tăng trong bối cảnh bất ổn địa chính trị toàn cầu, đặc biệt là các xung đột tại khu vực Trung Đông vẫn còn phức tạp. Những căng thẳng này có thể làm gián đoạn nguồn cung năng lượng, đẩy giá dầu, chi phí vận tải và giá nguyên vật liệu nhập khẩu tăng cao, qua đó tạo áp lực lạm phát nhập khẩu đối với nền kinh tế Việt Nam.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 – 6 tháng 2026



Nguồn: Cục Thống kê

Trong bối cảnh lạm phát được kiểm soát tốt, Công ty kiểm soát được giá thành sản phẩm đầu ra tốt hơn. Thu nhập thực tế của người dân ổn định, lãi suất hợp lý sẽ tác động tích cực đến nhu cầu mua nhà và đầu tư bất động sản.

Ngược lại khi lạm phát gia tăng, tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng. Lạm phát có thể làm tăng giá nguyên vật liệu xây dựng đầu vào (thép,

³ Nguồn: Cục Thống kê tại <https://www.nso.gov.vn/tin-tuc-thong-ke/2026/07/mot-so-net-chinh-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-ii-va-6-thang-dau-nam-2026/>

gạch, cát, xi măng,...), chi phí thi công, chi phí lãi vay, đồng thời làm giảm khả năng chi trả của người mua nhà do thu nhập thực tế suy giảm khi giá cả hàng hóa thiết yếu tăng cao và lãi suất vay mua nhà gia tăng. Điều này dẫn đến tiến độ tiêu thụ sản phẩm có thể bị chậm lại và biên lợi nhuận của Công ty có thể bị thu hẹp.

1.3. Lãi suất

Lãi suất có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản – những ngành có nhu cầu vốn lớn và phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay. Phần lớn các khoản vay có lãi suất thay đổi theo từng lần nhận nợ, hoặc lãi suất thả nổi do đó rất nhạy cảm với biến động của lãi suất trên thị trường. Khi lãi suất tăng cao, chi phí lãi vay sẽ gia tăng đáng kể, làm giảm biên lợi nhuận và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Bối cảnh thế giới

Trong năm 2023, các ngân hàng trung ương toàn cầu tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm kiểm soát lạm phát. Ngày 26/07/2023, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (“FED”) đã nâng lãi suất thêm 0,25 điểm phần trăm, đưa lãi suất điều hành lên mức 5,25% – 5,50%, mức cao nhất trong vòng 22 năm. Đây là lần tăng lãi suất thứ 11 của FED kể từ chu kỳ thắt chặt bắt đầu vào tháng 3/2022. Tuy nhiên, kể từ tháng 9/2023 đến tháng 7/2024, FED đã giữ nguyên lãi suất ở mức 5,25% – 5,50% trong 8 kỳ họp liên tiếp, thể hiện lập trường thận trọng trong bối cảnh áp lực lạm phát có dấu hiệu giảm nhiệt. Đến ngày 18/09/2024, FED bắt đầu nói lỏng chính sách tiền tệ với việc cắt giảm lãi suất 0,5%, đánh dấu lần giảm đầu tiên sau giai đoạn thắt chặt kéo dài. Các đợt giảm lãi suất tiếp theo diễn ra vào ngày 07/11/2024 (giảm 0,25%), ngày 18/12/2024 (giảm 0,25%), ngày 17/09/2025 (giảm 0,25%), ngày 30/10/2025 (giảm 0,25%) và ngày 10/12/2025 (giảm 0,25%) đưa lãi suất điều hành hiện nay về mức 3,5% – 3,75%.

Bước sang năm 2026, thị trường kỳ vọng FED sẽ tiếp tục cắt giảm lãi suất nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, triển vọng này đang trở nên thận trọng hơn do áp lực lạm phát vẫn duy trì ở mức cao và căng thẳng địa chính trị tại Trung Đông làm gia tăng giá năng lượng. Tại 02 cuộc họp ngày 17/06/2026 và ngày 29/07/2026, FED quyết định giữ nguyên mức lãi suất điều hành ở mức 3,5% – 3,75%. Diễn biến này có thể cho thấy việc FED có thể duy trì mặt bằng lãi suất cao trong thời gian dài hơn dự kiến để ưu tiên mục tiêu kiểm soát lạm phát. Trong bối cảnh đó, thanh khoản toàn cầu và chi phí vốn của các nền kinh tế mới nổi, bao gồm Việt Nam, có thể tiếp tục chịu áp lực.

Diễn biến trong nước

Tại Việt Nam, trong năm 2023 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (“NHNN”) đã bốn lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành nhằm hỗ trợ nền kinh tế, qua đó kéo mặt bằng lãi suất huy động và cho vay giảm đáng kể trong năm 2023 và nửa đầu năm 2024. Tuy nhiên, từ nửa cuối năm 2024 và đặc biệt từ cuối năm 2025, lãi suất huy động bắt đầu tăng trở lại khi tăng trưởng tín dụng phục hồi nhanh hơn tốc độ huy động vốn của hệ thống ngân hàng.

Bước sang đầu năm 2026, xu hướng tăng của lãi suất huy động vẫn tiếp diễn, với lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng bình quân khoảng 5,9% và nhiều ngân hàng áp dụng mức 6–7%/năm cho các kỳ hạn trung và dài hạn. Diễn biến này phản ánh áp lực huy động vốn của hệ thống ngân hàng trong bối cảnh nhu cầu tín dụng gia tăng. Trước diễn biến này, NHNN vẫn giữ nguyên các mức lãi suất điều hành, đồng thời điều tiết thanh khoản thông qua

ng nghiệp vụ thị trường mở (OMO) và ban hành Công văn số 2342/NHNN-CSTT ngày 30/03/2026 yêu cầu các tổ chức tín dụng ổn định mặt bằng lãi suất, cân đối nguồn vốn, tiết giảm chi phí hoạt động và tăng cường minh bạch lãi suất nhằm hỗ trợ hoạt động sản xuất, kinh doanh và duy trì ổn định thị trường tiền tệ. Theo đó, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay⁴ trong thời gian tháng 4 – tháng 5/2026 ghi nhận xu hướng giảm tại nhiều ngân hàng thương mại (NHTM). Tuy nhiên, diễn biến các tháng gần đây cho thấy mặt bằng lãi suất huy động cao vẫn diễn ra trong bối cảnh nhu cầu vốn của nền kinh tế tiếp tục lớn, gây sức ép lên lãi suất cho vay.

Tóm lại, lãi suất là một biến số vĩ mô có ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong môi trường lãi suất ổn định, Công ty được tiếp cận nguồn vốn vay với chi phí hợp lý, tạo thuận lợi cho việc thu xếp vốn dài hạn triển khai dự án. Bên cạnh đó, lãi suất thấp cũng hỗ trợ sức mua nội địa, khuyến khích nhu cầu đầu tư, tích lũy dài hạn, đặc biệt là bất động sản. Ngược lại, trong thời kỳ lãi suất biến động, tăng cao, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu nhiều tác động. Cụ thể, chi phí lãi vay gia tăng sẽ làm suy giảm biên lợi nhuận, lãi suất tăng cũng làm ảnh hưởng đến các quyết định đầu tư và huy động vốn dài hạn. Đồng thời, lãi suất cao cũng làm gia tăng chi phí lãi vay phải trả của người mua nhà, từ đó có thể làm suy giảm nhu cầu đầu tư, giao dịch đối với bất động sản.

2. Rủi ro về luật pháp

Các chính sách pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Công ty đang hoạt động dưới hình thức là công ty cổ phần và hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Do đó, các hoạt động kinh doanh, kế hoạch, chiến lược của Công ty đang chịu sự điều chỉnh của nhiều bộ luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường,... và các văn bản pháp luật liên quan khác.

Hệ thống pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong tiến trình hoàn thiện, các văn bản luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Do đó, bất kỳ thay đổi nào trong hệ thống pháp luật, chính sách của Việt Nam cũng có thể sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và Novaland nói riêng. Bên cạnh đó, các quy định của pháp luật về bất động sản nhìn chung rất phức tạp, chồng chéo giữa nhiều bộ luật khác nhau đòi hỏi doanh nghiệp bất động sản phải tuân thủ nhiều quy định, thủ tục khi triển khai các dự án bất động sản. Trong hai năm 2023, 2024, Quốc hội đã thông qua hàng loạt các dự Luật như Luật Nhà ở 2023 (hiệu lực từ 01/08/2024), Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (hiệu lực từ 01/08/2024), Luật Đất đai 2024 (hiệu lực từ 01/08/2024). Các văn bản hướng dẫn Luật cũng đã được Chính phủ và các Bộ xây dựng nhằm xây dựng hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, kịp thời triển khai ngay sau khi các bộ Luật này có hiệu lực thi hành. Việc sửa đổi các bộ Luật này được kỳ vọng sẽ giúp giải quyết các vướng mắc về pháp lý đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, cũng như thúc đẩy tiến độ đầu tư, triển khai dự án bất động sản tại Việt Nam. Nhận thức ảnh hưởng của rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty chủ động rà soát, cập nhật thường xuyên các văn bản pháp luật mới, từ đó, Ban lãnh đạo Công ty có các điều chỉnh phù hợp trong chiến lược, kế hoạch kinh doanh, đầu tư để thích nghi với những thay đổi của quy định pháp luật tại từng thời kỳ.

⁴ Nguồn: <https://nief.mof.gov.vn/kinh-te-xa-hoi/du-bao-lai-suot-ngan-hang-trong-thoi-gian-toi-12898.html>

3. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản (“BDS”), ngoài các rủi ro nêu trên, Novaland có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1. Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận có thể kể đến là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Tập đoàn Sun Group, CTCP Đầu tư Nam Long, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, CTCP Him Lam, CTCP BLUEMARQ Group, CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Tập đoàn SSG, Masterise Homes, CTCP Bất động sản Tiên Phước... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với Công ty. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường BDS tại khu vực TP.HCM và các khu vực lân cận, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích, những dự án căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng phổ biến từ 50 m² đến 120 m².

Trong bối cảnh Chính phủ tiếp tục thể hiện quyết tâm thúc đẩy tăng trưởng GDP, cùng với việc đẩy mạnh đầu tư công vào hệ thống hạ tầng giao thông, thị trường bất động sản được kỳ vọng tiếp tục có thêm động lực phục hồi và phát triển trong trung – dài hạn. Quá trình thanh lọc thị trường cũng góp phần tạo dư địa cho các chủ đầu tư có năng lực tài chính, kinh nghiệm phát triển dự án và thương hiệu uy tín tiếp tục trụ vững, trong đó các doanh nghiệp lớn như Vingroup, Masterise Homes, Sun Group là những đối thủ cạnh tranh đáng chú ý của Công ty. Trước bối cảnh cạnh tranh này, Công ty định hướng nâng cao năng lực cạnh tranh thông qua việc phát triển các đại đô thị gắn với xu hướng mở rộng hạ tầng, hỗ trợ quá trình đô thị hóa, gia tăng tỷ lệ cư dân ở thực và từng bước hình thành các khu đô thị có khả năng khai thác, vận hành bền vững.

3.2. Rủi ro liên quan đến tiến độ triển khai dự án

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, tiến độ triển khai dự án có ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch xây dựng, bàn giao sản phẩm, ghi nhận doanh thu và hiệu quả hoạt động kinh doanh. Trong quá trình phát triển dự án, Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý, công tác cấp phép, khả năng phối hợp giữa các bên liên quan, năng lực triển khai của nhà thầu và các điều kiện khách quan khác.

Trong năm 2025, mặc dù một số dự án của Công ty đã từng bước được tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và đủ điều kiện tiếp tục triển khai, một số dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết, đặc biệt tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chậm hoàn tất các thủ tục pháp lý có thể ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư, tiến độ thi công, thời điểm mở bán và bàn giao sản phẩm theo kế hoạch. Bên cạnh đó, trong quá trình triển khai xây dựng, Công ty cũng có thể đối mặt với các rủi ro liên quan đến năng lực thi công của nhà thầu, việc huy động nguồn lực xây dựng, công tác phối hợp giữa các đơn vị tham gia dự án và các yếu tố phát sinh trong quá trình thực hiện.

Nhằm quản trị các rủi ro liên quan đến tiến độ triển khai dự án, Công ty tiếp tục tăng cường

công tác quản lý dự án, kiểm soát tiến độ, chất lượng thi công và rà soát kế hoạch triển khai phù hợp với tình trạng pháp lý của từng dự án. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh việc chuẩn hóa quy trình quản lý xây dựng, ứng dụng công nghệ trong công tác giám sát và tăng cường phối hợp với các nhà thầu, đơn vị tư vấn và các bên liên quan nhằm nâng cao hiệu quả triển khai dự án.

Trên cơ sở việc từng bước tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và khôi phục hoạt động thi công tại một số dự án, Công ty đã bàn giao 949 sản phẩm trong năm 2025 và 342 sản phẩm trong 6 tháng đầu năm 2026. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực cho các dự án đã đáp ứng hoặc đang từng bước hoàn thiện các điều kiện pháp lý nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công và bàn giao sản phẩm. Theo kế hoạch hiện nay, Công ty dự kiến bàn giao khoảng 2.651 sản phẩm trong năm 2026. Tuy nhiên, kế hoạch này vẫn có thể chịu ảnh hưởng bởi tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý, năng lực triển khai của các bên tham gia dự án và các yếu tố khách quan khác. Công ty sẽ tiếp tục theo dõi, đánh giá các rủi ro phát sinh và triển khai các biện pháp quản trị phù hợp nhằm hạn chế tác động bất lợi đến tiến độ đầu tư, xây dựng và hoạt động kinh doanh.

3.3. Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

Hoạt động phát triển dự án của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ biến động giá của các loại vật liệu xây dựng chủ yếu như thép, xi măng, cát, đá, bê tông và các vật tư hoàn thiện. Biến động giá nguyên vật liệu, chi phí vận chuyển, giá năng lượng và những gián đoạn trong chuỗi cung ứng có thể làm gia tăng chi phí đầu tư xây dựng, ảnh hưởng đến tổng mức đầu tư, tiến độ triển khai và hiệu quả tài chính của các dự án. Bên cạnh đó, trong trường hợp giá vật liệu tăng mạnh hoặc kéo dài, các nhà thầu có thể chịu áp lực về dòng tiền và chi phí thi công, làm gia tăng nguy cơ chậm tiến độ, phát sinh yêu cầu điều chỉnh giá hợp đồng hoặc ảnh hưởng đến kế hoạch bàn giao sản phẩm của Công ty.

Để hạn chế các tác động nêu trên, Công ty thường xuyên theo dõi diễn biến thị trường nguyên vật liệu và rà soát, cập nhật dự toán đầu tư đối với từng dự án nhằm chủ động kiểm soát chi phí. Đồng thời, Công ty tăng cường công tác quản lý mua sắm, đa dạng hóa nguồn cung, chuẩn hóa danh mục vật liệu và lựa chọn các nhà cung cấp, nhà thầu có năng lực nhằm nâng cao tính ổn định của chuỗi cung ứng. Đối với các gói thầu quan trọng, Công ty thực hiện đàm phán các điều khoản thương mại phù hợp, đồng thời tăng cường phối hợp với các nhà thầu để tối ưu biện pháp thi công, hạn chế tác động của biến động giá nguyên vật liệu đến tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án.

Bên cạnh các biện pháp quản trị chi phí, Công ty tiếp tục thúc đẩy việc ứng dụng các giải pháp thiết kế tối ưu, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng tại các dự án khi phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả vận hành, góp phần sử dụng hiệu quả tài nguyên và giảm chi phí khai thác trong dài hạn. Tuy nhiên, các giải pháp này chủ yếu hỗ trợ nâng cao hiệu quả vận hành của dự án và không loại trừ hoàn toàn các rủi ro phát sinh từ biến động giá nguyên vật liệu trên thị trường.

3.4. Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư

Trong năm 2026 và 2027, Novaland đang và sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư vào hàng loạt các dự án bất động sản nhằm sớm hoàn thành việc phát triển và bàn giao các dự án hiện hữu, đồng thời triển khai các dự án mới theo kế hoạch kinh doanh dài hạn, nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ

tăng cao trong thời gian tới. Ngoài việc tận dụng tối đa nguồn tiền khách hàng ứng trước của từng dự án để đầu tư cho chính dự án đó, Công ty còn lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ; (4) huy động vốn thông qua thị trường vốn quốc tế... Việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

3.5. Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản

Tài sản của Công ty chủ yếu là các dự án bất động sản có giá trị lớn, với chu kỳ phát triển từ thời điểm mở bán đến khi bàn giao thường kéo dài khoảng 24 - 30 tháng. Do đặc thù của ngành bất động sản, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp, có thể làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc đòi hỏi phải điều chỉnh giá bán để đẩy nhanh tiến độ tiêu thụ, đặc biệt trong điều kiện thị trường bất động sản suy giảm hoặc kém thanh khoản.

Tuy nhiên, phần lớn các dự án của Công ty được phát triển tại các vị trí có tiềm năng và lợi thế về kết nối hạ tầng, qua đó hỗ trợ khả năng hấp thụ của thị trường và tiến độ thu hồi vốn. Mặc dù vậy, tính thanh khoản của các dự án vẫn chịu ảnh hưởng bởi diễn biến của thị trường bất động sản, điều kiện kinh tế vĩ mô, nhu cầu của khách hàng và các yếu tố pháp lý có liên quan.

3.6. Rủi ro liên quan đến việc hợp tác kinh doanh

Công ty hiện đang và dự kiến tiếp tục hợp tác kinh doanh với nhiều đối tác để phát triển các dự án bất động sản. Hiệu quả của các hoạt động hợp tác này phụ thuộc trong một chừng mực nhất định vào việc các đối tác thực hiện đầy đủ và đúng hạn các quyền, nghĩa vụ theo các thỏa thuận đã ký kết. Trường hợp đối tác không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, không đúng thời hạn các nghĩa vụ theo hợp đồng vì bất kỳ lý do nào, tiến độ triển khai các dự án có thể bị ảnh hưởng, đình hoãn hoặc trong một số trường hợp phải điều chỉnh phương án triển khai. Điều này có thể khiến Công ty phát sinh nhu cầu bổ sung nguồn vốn để bảo đảm tiến độ thực hiện dự án hoặc gặp khó khăn trong việc thu hồi các khoản đã ứng trước theo các thỏa thuận hợp tác.

Để quản trị rủi ro này, Công ty thực hiện công tác thẩm định đối tác trước khi hợp tác và xây dựng các thỏa thuận hợp tác với các điều khoản quy định về quyền, nghĩa vụ, cơ chế xử lý vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Công ty thực hiện cơ chế kiểm soát giải ngân theo tiến độ thực hiện công việc, theo dõi định kỳ việc sử dụng vốn và kết quả thực hiện nghĩa vụ của đối tác, đồng thời áp dụng các biện pháp bảo đảm và cơ chế xử lý vi phạm theo thỏa thuận hợp tác khi cần thiết. Các biện pháp này nhằm giảm thiểu rủi ro chậm tiến độ dự án và rủi ro thu hồi các khoản đã ứng trước cho đối tác.

4. Rủi ro về khả năng hoạt động liên tục của Công ty

Tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 và năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty, mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, tổ chức kiểm toán đã nêu Vấn đề cần nhấn mạnh, trong lưu ý người đọc về thuyết minh Giả định hoạt động liên tục của Công ty. Theo Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 2.546 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.743 tỷ Đồng). Đồng thời, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 18.080 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 26.321 tỷ Đồng). Ngoài ra, tại

thời điểm này Công ty chưa thực hiện một số nghĩa vụ nợ đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản nợ. Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong 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) 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 Công ty.

Tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của Công ty, mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, tổ chức kiểm toán đã nêu Vấn đề cần nhấn mạnh, trong lưu ý người đọc về thuyết minh Giả định hoạt động liên tục của Công ty. Theo Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 đã soát xét, khoản lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.246 tỷ đồng (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.545 tỷ đồng), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 16.194 tỷ đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.080 tỷ đồng); và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty 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. Theo Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 âm, và đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 sự kiện và điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tại thuyết minh các Báo cáo tài chính trên, Tổ chức kiểm toán lưu ý 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, (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. Công ty có thể không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Các ý kiến của tổ chức kiểm toán được trình bày chi tiết tại mục 3 Phần V Bản cáo bạch này.

Ngoài các giải pháp, kế hoạch và nội dung đã triển khai của Công ty được trình bày tại Thuyết minh của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán, Thuyết minh của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã được soát xét, từ đầu năm 2026 đến ngày lập Bản cáo bạch, Công ty đã có thêm những giải pháp, triển khai việc tái cấu trúc toàn diện Tập đoàn và đã đạt được những kết quả tích cực để củng cố việc đảm bảo tính hoạt động liên tục của Tập đoàn (Chi tiết được trình bày tại mục 3.7 Phần V Bản cáo bạch này).

5. Rủi ro về đợt chào bán

~~Rủi ro~~ của đợt chào bán phụ thuộc vào tỷ lệ cổ đông hiện hữu đăng ký mua cổ phiếu so với tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, và diễn biến phức tạp, có thể ảnh hưởng quyết định mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty. Ngoài ra, đợt chào bán này là đợt chào bán không có đơn vị bảo lãnh phát hành. Do đó, trong trường hợp thị trường không thuận lợi và cổ phiếu không được chào bán hết như dự kiến, tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) sẽ quyết định tiếp tục chào

bán phần còn lại (bao gồm số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc do các nguyên nhân khác) cho các nhà đầu tư khác (bao gồm các cổ đông hiện hữu khác) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo chào bán hết toàn bộ số cổ phiếu theo phương án chào bán được thông qua. Trường hợp hết thời hạn phân phối cổ phiếu theo quy định pháp luật (bao gồm thời gian gia hạn nếu có) mà cổ phiếu vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán.

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng dự kiến sẽ góp phần giảm áp lực nợ vay, cải thiện tình hình tài chính và củng cố vị thế tài chính của Công ty, qua đó hỗ trợ và thúc đẩy quá trình tái cấu trúc Tập đoàn. Trong trường hợp không thu đủ số tiền dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng theo thứ tự ưu tiên như được trình bày chi tiết tại Phần IX của Bản cáo bạch này, HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thứ tự ưu tiên thanh toán cho phù hợp. Đồng thời, Công ty sẽ xem xét và đánh giá toàn diện các giải pháp phù hợp trên cơ sở tình hình hoạt động kinh doanh, dòng tiền thực tế và điều kiện thị trường nhằm hỗ trợ khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn và hạn chế các ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty.

6. Rủi ro pha loãng

a) Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu

Công thức tính EPS:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành)}}{\text{Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên nhưng việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu mới có thể chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2026. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

b) Pha loãng giá trị sổ sách (BVPS)

Công thức tính BVPS:

$$BVPS = \frac{\text{Tổng giá trị vốn chủ sở hữu - Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

c) Pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết

Trong đợt phát hành này, Công ty chào bán 800.689.324 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu,

chiếm tỷ lệ 33,33% số cổ phiếu đang lưu hành. Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm đi so với thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua (một phần hoặc toàn bộ) hoặc chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác.

d) Pha loãng giá tham chiếu cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), theo đó tại ngày giao dịch cổ phiếu không hưởng quyền, nếu giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền thì giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh theo tỷ lệ cổ phiếu được phát hành thêm.

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá tham chiếu của cổ phiếu được điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{r1})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- P_{tc} : Giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền
 PR_{t-1} : Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền
 P_{r1} : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
 I_1 : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

7. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp lãnh đạo. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty tuân thủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ. Novaland là một doanh nghiệp hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ rất lâu và được sự hỗ trợ chuyên nghiệp từ cổ đông lớn là Ban lãnh đạo Công ty, do đó rủi ro quản trị Công ty là không lớn.

8. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh...)

Giá cổ phiếu của Công ty không thể tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu NVL đã được đăng ký giao dịch trên HOSE, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Novaland.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại đáng kể về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nghĩa như sau:

- NVL/Novaland/Công ty/ : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Tổ Chức Phát Hành
- Tập đoàn : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và công ty con
- Nghị Định 153 : Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế
- Nghị Định 08 : Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế
- Nghị Định 65 : Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế
- BCTC : Báo cáo tài chính
- BĐS : Bất động sản
- CPI : Consumer Price Index/Chỉ số giá tiêu dùng
- CTCP : Công ty Cổ phần
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- ĐVT : Đơn vị tính
- GDP : Gross domestic product/Tổng sản phẩm quốc nội
- Giấy CNĐKDN : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- GCN QSDĐ : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- HĐ : Hợp đồng
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- HĐTV : Hội đồng thành viên
- HOSE : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- NHNN : Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
- NHTM : Ngân hàng Thương mại

- TCPH : Tổ chức phát hành
- TGD : Tổng Giám đốc
- Thuế TNDN : Thuế Thu nhập doanh nghiệp
- Thuế TNCN : Thuế Thu nhập cá nhân
- TMCP : Thương mại Cổ phần
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- TP.HCM : Thành phố Hồ Chí Minh
- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- UBKT : Ủy ban Kiểm toán
- Ủy ban Chiến lược - ESG : Ủy ban Chiến lược - (Môi trường - Xã hội - Quản trị) (ESG)
- VCSH : Vốn chủ sở hữu
- VSDC : Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản cáo bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản cáo bạch này.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
- Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
- Tên Công ty viết tắt: NOVALAND GROUP CORP
- Giấy CNĐKDN: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 76 ngày 07/07/2026
- Trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: +84 839 15 36 66
- Website: www.novaland.com.vn
- Vốn điều lệ: 24.020.679.720.000 đồng
- Người đại diện pháp luật: Ông Dương Văn Bắc - Tổng Giám đốc
- Mã cổ phiếu: NVL
- Sàn niêm yết: HOSE
- Logo:



Ngành nghề kinh doanh chính:

Lĩnh vực hoạt động của Novaland theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới BĐS; Dịch vụ quản lý BĐS; Tư vấn BĐS; Sàn giao dịch BĐS	6820
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)	6202
3	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng	7020
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)	3313

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại trụ sở)	5510
6	Kinh doanh BĐS, 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)	6810 (Chính)
7	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ	4311
8	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng	4330
9	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác	4390
10	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)	3700
11	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)	3821
12	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)	3320
13	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)	4781
14	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723); Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724)	7410
15	Đại lý du lịch (Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)	7911
16	Điều hành tua du lịch (Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)	7912
17	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức	7990

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	tua du lịch (Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)	
18	Hoạt động chiếu phim	5914
19	Hoạt động của các cơ sở thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy)	9311
20	Hoạt động thể thao khác (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)	9319
21	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)	9321
22	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của các sân nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)	9329
23	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở)	9610
24	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú	9620
25	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu)	9631
26	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
27	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nhảy)	8551
28	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	9103
29	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh	4763
30	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)	4764
31	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771
32	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
33	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
34	Cơ sở lưu trú khác Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở)	5590
35	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)	9000
36	Xây dựng nhà để ở	4101
37	Xây dựng nhà không để ở	4102
38	Xây dựng công trình đường sắt	4211
39	Xây dựng công trình đường bộ	4212
40	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo Nghị định 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)	4221
41	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
42	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
43	Xây dựng công trình công ích khác	4229
44	Xây dựng công trình thủy (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo Nghị định 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)	4291
45	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
46	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
47	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
48	Chuẩn bị mặt bằng (trừ Dịch vụ nổ mìn)	4312
49	Lắp đặt hệ thống điện	4321
50	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)	4322
51	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
52	Vệ sinh chung nhà cửa	8121

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	(trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)	
53	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)	8129
54	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (trừ Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); Dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; Dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; Dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; Dịch vụ đăng kiểm tàu cá)	7120
55	Thu gom rác thải không độc hại (trừ Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình)	3811
56	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)	4663
57	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; trừ quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	4669
58	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
59	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
60	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại	2512
61	Sản xuất điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)	3511
62	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân	3512

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)	
63	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ Hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ BĐS và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; Tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý)	7490
64	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	6619
65	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn được phẩm; trừ quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	4649
66	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh	4772
67	Cho thuê xe có động cơ	7710
68	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
69	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)	8299
70	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở)	5630
71	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
72	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở)	4723
73	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nháy)	9312
74	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
75	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành	4921
76	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh	4922
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác	4929
78	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
79	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	5011
80	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
81	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa)	5222
82	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở)	3600
83	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở)	3822
84	Tái chế phế liệu (không hoạt động tại trụ sở)	3830
85	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)	5911
86	Hoạt động hậu kỳ (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)	5912
87	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng)	5913
88	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke)	5920
89	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
90	Vận tải hàng hóa đường sắt	4912
91	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
92	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	5012
93	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
94	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (không hoạt động tại trụ sở)	5210
95	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt (trừ kinh doanh kết cấu hạ tầng đường sắt, hóa lỏng khí để vận chuyển)	5221
96	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không (trừ dịch vụ khai thác nhà ga hành khách, nhà ga hàng hóa, dịch vụ xăng)	5223

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	dầu hàng không, dịch vụ phục vụ kỹ thuật thương mại mặt đất, dịch vụ khai thác khu bay)	
97	Bốc xếp hàng hóa (không hoạt động tại trụ sở) (trừ bốc xếp hàng hóa tại cảng hàng không)	5224
98	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
99	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải đường hàng không)	5229

Nguồn: Novaland

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành

Những cột mốc phát triển quan trọng của Công ty như sau:

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
Năm 1992	- Thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn, hoạt động chủ yếu 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.
Năm 2007	- Tái cấu trúc và thành lập: - Tập đoàn Anova: Hoạt động trong lĩnh vực trại chăn nuôi, thức ăn gia súc, thuốc thú y, vắc xin và thiết lập chuỗi giá trị cung cấp nguồn thực phẩm sạch, chất lượng cao, an toàn, giàu dinh dưỡng - Tập đoàn Novaland: Hoạt động trong lĩnh vực BĐS.
Năm 2009	- Novaland giới thiệu dự án BĐS đầu tiên Sunrise City tại Quận 7, TP.HCM và tăng vốn điều lệ lên 1.200 tỷ đồng.
Năm 2012	- Tháng 07/2012, Công ty chính thức bàn giao căn hộ Sunrise City - Khu South, Quận 7 cho khách hàng. - Giới thiệu 02 dự án tại TP.HCM: Tropic Garden Residence (Quận 2, TP.HCM) và The Prince Residence (Quận Phú Nhuận, TP.HCM).
Năm 2014	- Đẩy mạnh hoạt động Mua bán và Sáp nhập ("M&A"), giới thiệu nhiều dự án tại TP.HCM: - Việc sáp nhập và phát triển hàng loạt các dự án ở những vị trí trọng yếu trên địa bàn TP.HCM đã đưa Tập đoàn trở thành một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu tại TP.HCM. Trung tâm TP.HCM - Quận 4: - Mua lại Dự án Icon 56 tại số 56 Bến Vân Đồn.

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng																																												
	- Mua lại Dự án Galaxy 9 tại số 9 Nguyễn Khoái. - Mua lại Dự án RiverGate tại số 151 Bến Vân Đồn. - Giới thiệu Dự án The Tresor Residence. Khu Đông TP.HCM - Quận 2, Quận 9: - Hợp tác đầu tư Dự án The Sun Avenue tại số 28 Mai Chí Thọ, Quận 2. - Giới thiệu Dự án Lexington Residence tại Quận 2 và Dự án Lucky Dragon Residence tại Quận 9. Khu Nam TP.HCM - Quận 6: - Mua lại Dự án Lucky Palace tại số 50 Phan Văn Khỏe, nằm ngay trung tâm Chợ Lớn. Khu Tây TP.HCM - Quận Phú Nhuận: - Mua lại Dự án Orchard Garden tại số 128 Hồng Hà, nằm ngay trung tâm Quận Phú Nhuận, liền kề Sân bay Tân Sơn Nhất. - Mua lại Dự án GardenGate tại số 8 Hoàng Minh Giám, ngay cạnh Công viên Gia Định. - Xây dựng hệ thống 12 sàn giao dịch BĐS tại TP.HCM và Hà Nội. - Nâng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 2.300 tỷ đồng.																																												
Năm 2015	- Trong năm 2015, hoạt động kinh doanh của Novaland vô cùng sôi động thông qua việc công bố hàng loạt các dự án mới bao gồm: <table><tr><th>STT</th><th>Khu vực</th><th>Quận/Đường</th><th>Dự án</th><th>Thời gian công bố</th></tr><tr><td>1</td><td rowspan="3">Khu Đông</td><td>Quận 2 - Mai Chí Thọ</td><td>The Sun Avenue</td><td>Quý I</td></tr><tr><td>2</td><td>Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ</td><td>Wilton Tower</td><td>Quý III</td></tr><tr><td>3</td><td>Quận 9 - Long Thạnh Mỹ</td><td>Golf Park Residence</td><td>Quý III</td></tr><tr><td>4</td><td rowspan="2">Khu Nam</td><td>Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ</td><td>Sunrise Cityview</td><td>Quý II</td></tr><tr><td>5</td><td>Huyện Nhà Bè - Phước Kiển</td><td>Sunrise Riverside</td><td>Quý III</td></tr><tr><td>6</td><td rowspan="4">Khu Tây</td><td>Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi</td><td>Kingston Residence</td><td>Quý III</td></tr><tr><td>7</td><td>Quận Phú Nhuận - Phổ Quang</td><td>Golden Mansion</td><td>Quý III</td></tr><tr><td>8</td><td>Quận Phú Nhuận - Hồng Hà</td><td>Orchard Parkview</td><td>Quý III</td></tr><tr><td>9</td><td>Quận Tân Phú - Hòa Bình</td><td>Richstar</td><td>Quý IV</td></tr></table> - Nâng vốn điều lệ từ 2.300 tỷ đồng lên 3.683 tỷ đồng.	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố	1	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	The Sun Avenue	Quý I	2	Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	Wilton Tower	Quý III	3	Quận 9 - Long Thạnh Mỹ	Golf Park Residence	Quý III	4	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Cityview	Quý II	5	Huyện Nhà Bè - Phước Kiển	Sunrise Riverside	Quý III	6	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence	Quý III	7	Quận Phú Nhuận - Phổ Quang	Golden Mansion	Quý III	8	Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview	Quý III	9	Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar	Quý IV
STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố																																									
1	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	The Sun Avenue	Quý I																																									
2		Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	Wilton Tower	Quý III																																									
3		Quận 9 - Long Thạnh Mỹ	Golf Park Residence	Quý III																																									
4	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Cityview	Quý II																																									
5		Huyện Nhà Bè - Phước Kiển	Sunrise Riverside	Quý III																																									
6	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence	Quý III																																									
7		Quận Phú Nhuận - Phổ Quang	Golden Mansion	Quý III																																									
8		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview	Quý III																																									
9		Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar	Quý IV																																									

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng				
Năm 2016	- Công ty công bố 4 dự án mới gồm:				
	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
	1	Khu Trung tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence	Quý II
	2	Khu Đông	Quận 2 - An Phú	Lakeview City	Quý II
	3	Khu Tây	Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier Residence	Quý I
	4		Quận Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	Newton Residence	Quý II
	- Nâng vốn điều lệ từ 3.683 tỷ đồng lên 5.962 tỷ đồng.				
- Trở thành công ty đại chúng, tiến hành niêm yết giao dịch cổ phiếu của Công ty tại HOSE, mã chứng khoán: NVL.					
Năm 2017	- Trong quý II/2017, Công ty đã công bố thêm dự án mới:				
	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
	1	Khu Đông	Quận 2 - Đồng Văn Cống	Victoria Village	Tháng 04
- Hệ thống mạng lưới: 1 văn phòng đại diện, 6 sàn giao dịch, 3 chi nhánh - sàn giao dịch.					
- Cổ phiếu NVL của Công ty được thị trường quan tâm và đầu tư, với thị giá giao dịch và thanh khoản luôn ở mức cao so với các doanh nghiệp cùng ngành khác.					
- Tháng 05/2017, Công ty được vinh dự nằm trong “Danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất” năm 2017 do Forbes Việt Nam xếp hạng.					
- Tháng 07/2017, hoàn tất thủ tục nâng vốn điều lệ từ 5.962 tỷ đồng lên 6.297 tỷ đồng.					
- Tháng 12/2017, Công ty phát hành Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty (“ESOP”) đợt thứ nhất. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 20.000.000 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 6.497 tỷ đồng.					
Năm 2018	- Tháng 02/2018, Công ty tiếp tục phát hành ESOP đợt thứ hai. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 9.809.962 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 6.595 tỷ đồng.				

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	- Tháng 03/2018, Công ty hoàn tất phát hành 202.317.178 cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 8.618 tỷ đồng. - Tháng 05/2018, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 52.500.000 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.143 tỷ đồng. - Tháng 12/2018, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 320.746 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.146 tỷ đồng. - Lần đầu thực hiện niêm yết trái phiếu chuyển đổi quốc tế trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore.
Năm 2019	- Ra mắt các đại đô thị: dự án Aqua City (Đồng Nai), dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa – Vũng Tàu), dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận). - Tháng 01/2019, Công ty phát hành ESOP đợt thứ nhất. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 22.670.000 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.373 tỷ đồng. - Tháng 11/2019, Công ty tiếp tục phát hành ESOP đợt thứ hai. Tổng số cổ phiếu phát hành là 18.604.123 cổ phiếu. Sau phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.559 tỷ đồng. - Tháng 12/2019, Công ty chuyển đổi 6.830.000 cổ phiếu ưu đãi thành 20.490.000 cổ phiếu phổ thông (1 cổ phiếu ưu đãi được chuyển đổi thành 3 cổ phiếu phổ thông). Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 13.660.000 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.695 tỷ đồng.
Năm 2020	- Tháng 08/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 1.290.470 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.708 tỷ đồng. - Tháng 09/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 189.775 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.710 tỷ đồng. - Tháng 09/2020, Công ty phát hành ESOP. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 14.543.110 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.856 tỷ đồng. - Tháng 11/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Số cổ phiếu đã phát hành là 531.370 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.861 tỷ đồng. - Tháng 12/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 189.775 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 9.863 tỷ đồng.

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2021	- Tháng 03/2021, Công ty hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 77.569.358 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 10.639 tỷ đồng. - Tháng 03/2021, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 4.744.375 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 10.686 tỷ đồng. - Tháng 04/2021, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 4.213.005 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 10.728 tỷ đồng. - Tháng 05/2021, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 8.927.016 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 10.817 tỷ đồng. - Tháng 06/2021, Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 385.914.534 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 14.677 tỷ đồng. - Tháng 06/2021 và 07/2021, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 5.952.034 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 14.736 tỷ đồng. - Tháng 12/2021, Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 456.815.700 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 19.304 tỷ đồng.
Năm 2022	- Đánh dấu cột mốc 30 năm hình thành và phát triển. - Huy động thành công 250 triệu USD từ nhóm quỹ đầu tư do Warburg Pincus dẫn đầu. - Bàn giao phân kỳ Wonderland – NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa – Vũng Tàu); vận hành giai đoạn 1 NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận), Aqua City (Đồng Nai) và phân kỳ The Tropicana – NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa – Vũng Tàu). - Tháng 04/2022, Công ty phát hành ESOP. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 19.304.200 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 19.497 tỷ đồng. - Tháng 05/2022 và 07/2022, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 108.290 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 19.498 tỷ đồng. - Tháng 11/2022, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 270.729 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 19.501 tỷ đồng.

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
Năm 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 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.
Năm 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 Thiết... - 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 Tropic Riverside (Tên cũ: 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: SunSise Riverside và Victoria Village (thấp tầng).
Năm 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... đồng thời bàn giao sản phẩm cho cư dân các dự án Sunrise Riverside và Palm City (khu thấp tầng). - Tháng 10/2025, Công ty phát hành ESOP (bao gồm Chương trình thưởng ESOP và Chương trình chào bán ESOP). Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 97.505.226 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 20.476 tỷ đồng. - Tháng 12/2025, Công ty phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 163.658.391 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 22.113 tỷ đồng. - Tháng 12/2025, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 20.750.394 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 22.320 tỷ đồng.

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2026	- NovaWorld Phan Thiet tiếp tục thi công phân khu VIP Ocean Villa, Royal Mansions GĐ1 và khách sạn Novotel; đưa vào vận hành Golf Academy, Casa Café và cụm 19 sân Pickleball tại NovaSport Complex. - NovaWorld Ho Tram tiếp tục triển khai các phân khu The Tropicana, Habana Island cùng các tiện ích dự án như Submarine Beach Club, công viên Kid Zone. - Aqua City: Giấy phép xây dựng được cấp cho hầu hết các phân khu, đã vận hành cụm 12 sân Pickleball và Nhà hàng– Café Casa Riverside. - Các dự án trung tâm TP.HCM: The Grand Manhattan đã hoàn tất nghĩa vụ liên quan tiền sử dụng đất và Victoria Village đã bắt đầu tiến hành bàn giao căn hộ đến khách hàng từ 29/06/2026. - Tháng 03/2026, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 2.477.925 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 22.345 tỷ đồng. - Tháng 06/2026, Công ty phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Tổng số cổ phiếu đã phát hành là 167.571.498 cổ phiếu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 24.021 tỷ đồng.

Nguồn: Novaland

Ghi chú: Các đơn vị hành chính được ghi nhận theo quy định về địa giới hành chính có hiệu lực tại từng thời điểm.

Các danh hiệu tiêu biểu được công nhận của Công ty:

Tên giải thưởng / Danh hiệu	Tổ chức trao giải	Năm
Nơi làm việc tốt nhất Châu Á	HR Asia	2021
Nhà phát triển BĐS hạng sang tốt nhất Việt Nam	Luxury Lifestyle Awards	2021
Nhà phát triển BĐS xuất sắc Việt Nam	Euromoney	2021
Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất 2021	Forbes Vietnam	2021
Nhà phát triển BĐS xuất sắc Việt Nam 2021	Euromoney	2021
Top 10 Chủ đầu tư BĐS uy tín 2021	CTCP Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)	2021
Doanh nghiệp tỷ đô 2021	Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư	2021
Doanh nghiệp BĐS thực hiện trách nhiệm xã hội tốt nhất 2022	Dot Property	2022
Nhà phát triển BĐS phát triển bền vững tốt nhất 2022	Dot Property	2022

Tên giải thưởng / Danh hiệu	Tổ chức trao giải	Năm
Top 50 Doanh nghiệp phát triển bền vững 2022	Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư	2022
Thương hiệu Quốc gia Việt Nam 2022	Hội đồng Thương hiệu Quốc gia và Bộ Công Thương	2022
Nhà phát triển BĐS tốt nhất 2022	Dot Property	2022
Aqua City - Dự án có hạ tầng công cộng tiêu biểu 2022	Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư	2022
Top 10 Nhà phát triển BĐS tiêu biểu 2022	Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư	2022
Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2022	CTCP Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)	2022

Nguồn: Novaland

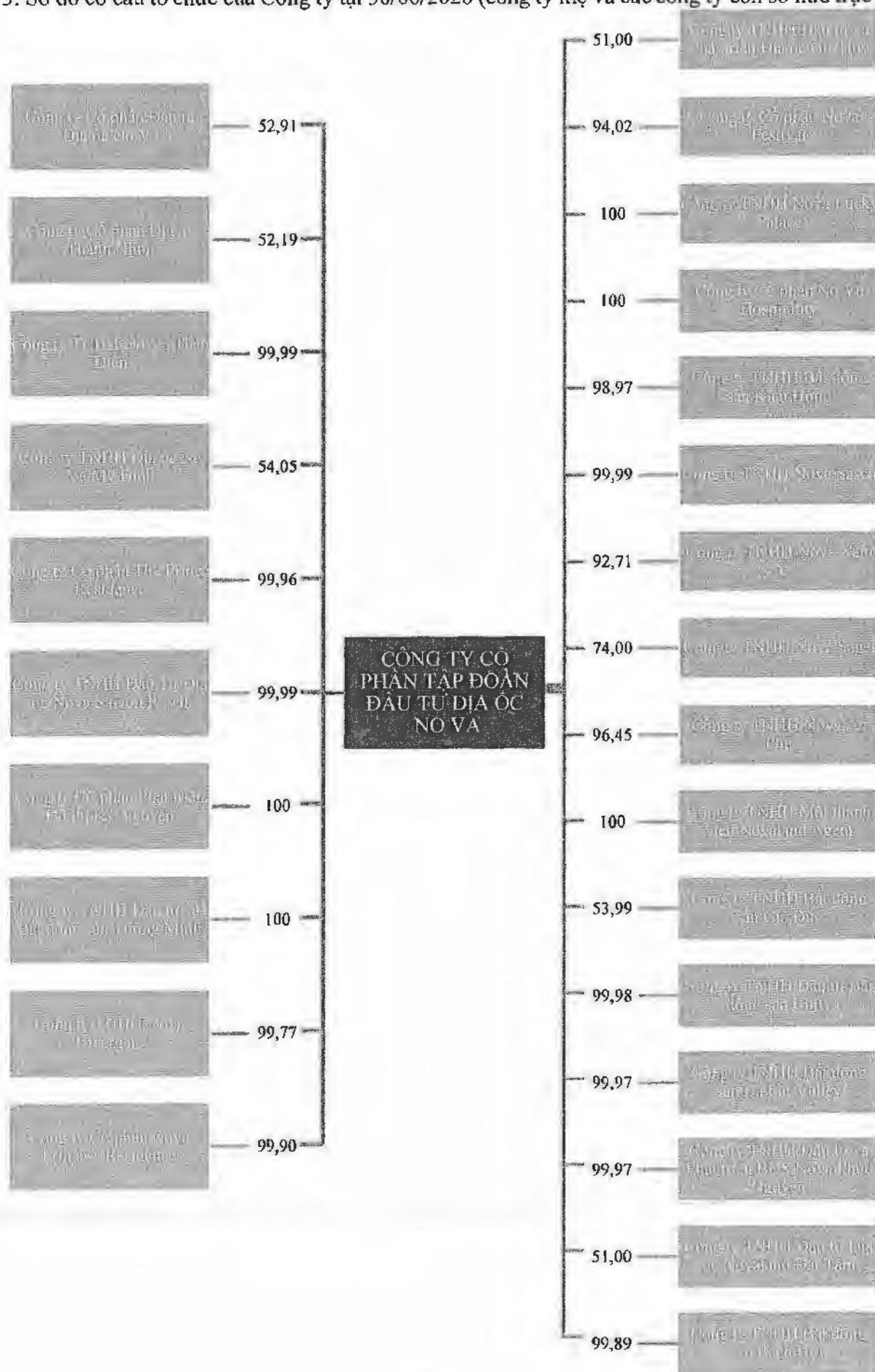
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành

Cơ cấu tổ chức của Novaland và các công ty con được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được ĐHDCĐ nhất trí thông qua.

Tính đến 30/06/2026, Novaland có 76 công ty con (26 công ty con sở hữu trực tiếp và 50 công ty con sở hữu gián tiếp) (Chi tiết tại mục 5.2 Phần IV Bản cáo bạch).

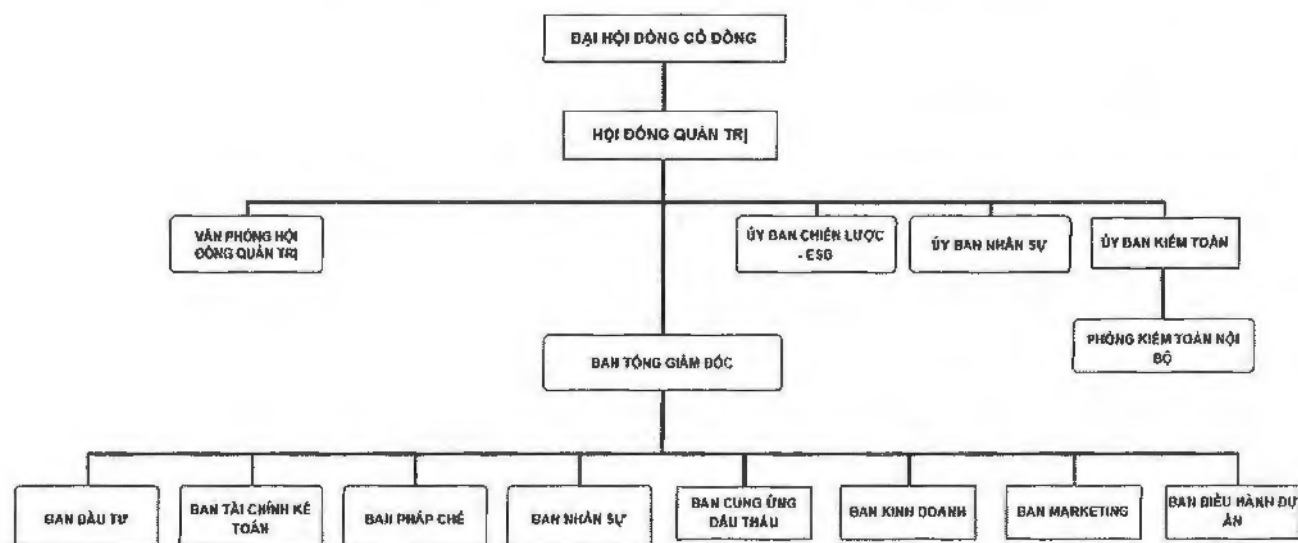
(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty tại 30/06/2026 (công ty mẹ và các công ty con sở hữu trực tiếp)



4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

Hình 4: Sơ đồ tổ chức của Công ty tại thời điểm 23/04/2026



Nguồn: Novaland

4.1. Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm 01 (một) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các BCTC hàng năm của Công ty, kế hoạch kinh doanh và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo và các quyền, nghĩa vụ khác được pháp luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty quy định.

4.2. Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là 05 năm.

Tại ngày phát hành Bản cáo bạch này, HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên, cụ thể như sau:

Bảng 1: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

4.3. Các cơ quan, bộ máy trực thuộc Hội đồng quản trị

Các cơ quan, bộ máy trực thuộc này do HĐQT thành lập và báo cáo trực tiếp cho HĐQT bao gồm:

❖ Văn phòng Hội đồng quản trị

Chức năng, nhiệm vụ Văn phòng Hội đồng quản trị: Cơ quan hỗ trợ cho HĐQT trong các công tác quản trị công ty và các công tác khác theo quyết định của HĐQT tại từng thời điểm.

❖ Ủy ban Kiểm toán

Chức năng, nhiệm vụ Ủy ban Kiểm toán:

- 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 kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro, 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 Kiểm toán nội bộ;
- 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.

❖ Ủy ban Chiến lược - ESG

Ủy ban Chiến lược – ESG (tiền thân là Ủy ban ESG – QTRR – QTCL) là Ủy ban chuyên trách trực thuộc HĐQT, được thành lập theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023 ngày 22/06/2023, sau đó được HĐQT thông qua việc thay đổi tên và nhiệm vụ chính vào tháng 04/2026. Theo đó, các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về định hướng chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty;
- Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về định hướng phát triển bền vững theo các tiêu chuẩn ESG;
- Thay mặt HĐQT giám sát về chiến lược - ESG đối với hoạt động của Công ty;
- Đưa ra ý kiến chuyên môn đối với các vấn đề cần lấy ý kiến của Ủy ban Chiến lược – ESG được xác định tại Quy chế hoạt động của Ủy ban Chiến lược – ESG trước khi trình HĐQT và/hoặc ĐHĐCĐ;
- Báo cáo HĐQT về việc theo dõi, đánh giá khách quan việc triển khai chiến lược và các định hướng phát triển bền vững của Công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quyết định của HĐQT trên cơ sở phù hợp với quy định tại Điều lệ Công ty.

❖ Ủy ban Nhân sự

Ủy ban Nhân sự (tiền thân là Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng) là Ủy ban chuyên trách trực thuộc HĐQT, được thành lập theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023 ngày 22/06/2023, sau đó được HĐQT thông qua việc thay đổi tên và nhiệm vụ chính vào tháng 05/2025 và tháng 04/2026. Theo đó, các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Tham mưu, quy hoạch phát triển đội ngũ nhân sự thuộc HĐQT và lãnh đạo cấp cao (C-suite), bao gồm nhưng không giới hạn việc tham mưu, đề xuất liên quan đến việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng hoặc điều chỉnh quyền lợi đối với: Tổng Giám đốc; Phó Tổng Giám đốc; Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng;
- Tham mưu, đề xuất định hướng và giám sát công tác hoạch định chiến lược nhân sự tương thích chiến lược chung của Tập đoàn.

4.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

Tổng Giám đốc của Công ty là người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành trong lĩnh vực BĐS.

Bảng 2: Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
2	Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc

4.5. Các Ban trực thuộc Ban Tổng Giám đốc

4.5.1 Ban Đầu tư

Ban Đầu tư gồm Phòng Tìm kiếm Cơ hội Đầu tư và Phòng Quản lý Đầu tư với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ Phòng Tìm kiếm Cơ hội Đầu tư

- Nghiên cứu và đánh giá thị trường đầu tư. Tổ chức báo cáo chuyên đề chuyên sâu.
- Tìm kiếm, tiếp cận thông tin dự án và cơ hội đầu tư tiềm năng.

❖ Phòng Quản lý Đầu tư

- Xây dựng, triển khai và quản lý kế hoạch phát triển cơ hội đầu tư.
- Thực hiện thẩm định và đề xuất cơ hội đầu tư.
- Quản lý thực hiện quá trình triển khai đầu tư dự án.
- Triển khai đánh giá dự án đầu tư và triển khai thực hiện kế hoạch thoái đầu tư.

4.5.2 Ban Tài chính Kế toán

Ban Tài chính Kế toán gồm Phòng Hoạch định và Phân tích Tài chính, Phòng Tài chính Dự án, Phòng Thị trường Vốn, Phòng Quan hệ Nhà đầu tư, Phòng Kế toán với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ Phòng Hoạch định và Phân Tích tài chính

- Tham mưu công tác hoạch định và phân tích tài chính của Tập đoàn.
- Định hướng xây dựng và kiểm soát ngân sách hằng năm.
- Kiểm soát tính thanh khoản của Tập đoàn.

❖ Phòng Tài chính Dự án

- Tham mưu và định hướng xây dựng chiến lược huy động vốn.
- Tham mưu xây dựng các chương trình liên kết ngân hàng.
- Kiểm soát việc thực hiện các cam kết liên quan đến hoạt động huy động vốn.
- Duy trì và phát triển mối quan hệ chặt chẽ với các định chế tài chính trong nước.

❖ Phòng Thị trường Vốn

- Định hướng chiến lược và chỉ đạo triển khai các hoạt động huy động vốn.
- Theo dõi việc thực hiện các cam kết liên quan đến việc huy động vốn.
- Xây dựng mối quan hệ với các định chế tài chính trong và ngoài nước.
- Xây dựng và duy trì sự tuân thủ công tác quản trị, vận hành hệ thống.

❖ Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

- Tham mưu xây dựng và đề xuất chiến lược duy trì và phát triển mối quan hệ với nhà đầu tư và các định chế tài chính.
- Quản lý và giám sát hoạt động công bố thông tin và xây dựng thương hiệu Tập đoàn.
- Xây dựng chiến lược xử lý khủng hoảng liên quan đến tài chính - chứng khoán.

❖ Phòng Kế toán

- Tổ chức vận hành hệ thống kế toán – thuế.
- Quản lý công tác báo cáo tài chính của Tập đoàn.
- Quản lý công tác điều phối và phân bổ nguồn vốn của Tập đoàn và các cụm dự án.
- Kiểm soát công tác hạch toán kế toán - thuế cho các cụm dự án.

4.5.3 Ban Pháp chế

Ban Pháp chế gồm Phòng Pháp lý Vận hành và Phòng Giải quyết Tranh chấp và Tố tụng với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ Phòng Pháp lý Vận hành

- Tư vấn, thẩm định và thực hiện các công việc pháp lý trong hoạt động đầu tư.
- Tư vấn và thực hiện các công việc pháp lý trong hoạt động cung ứng đầu thầu.

- Tư vấn, thẩm định và thực hiện các công việc pháp lý trong hoạt động huy động vốn.
- Tư vấn và thực hiện các công việc pháp lý trong hoạt động marketing, kinh doanh bất động sản, hậu mãi và quản lý vận hành dự án.
- Tư vấn và thực hiện các công việc pháp lý trong hoạt động nhân sự, hỗ trợ điều hành.
- Kiểm soát tuân thủ pháp lý.
- Tổ chức đào tạo, tập huấn cho nhân viên về các quy định pháp luật.
- Thực hiện công tác đối ngoại.

❖ **Phòng Giải quyết Tranh chấp và Tổ tụng**

- Xử lý sự cố pháp lý và giải quyết tranh chấp phát sinh.
- Đại diện tham gia tố tụng tại tòa án/trọng tài/cơ quan hòa giải/cơ quan thi hành án/cơ quan điều tra.
- Tổ chức đào tạo, tập huấn cho nhân viên về các quy định pháp luật tố tụng có liên quan.
- Thực hiện công tác đối ngoại.

4.5.4 Ban Nhân sự

Ban Nhân sự gồm Phòng Phát triển nguồn nhân lực và Phòng Hành chính nhân sự với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ **Phòng Phát triển nguồn nhân lực**

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc, Phòng Ban trong công tác xây dựng và quản lý cơ cấu tổ chức; đề xuất phân bổ nguồn nhân lực và xác định định biên nhân sự phù hợp, hiệu quả.
- Xây dựng, triển khai và quản lý hệ thống đánh giá hiệu quả công việc.
- Xây dựng kế hoạch, triển khai các hoạt động tuyển dụng nhân sự.
- Thực hiện truyền thông quảng bá hình ảnh thương hiệu nhà tuyển dụng.
- Đề xuất và triển khai các chương trình, hoạt động thúc đẩy phát triển văn hóa doanh nghiệp; xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện các chương trình truyền thông nội bộ và gắn kết nhân viên.
- Xây dựng kế hoạch, triển khai thực hiện các chính sách, chương trình đào tạo và phát triển nhân viên.
- Thực hiện vai trò đối tác nhân sự cho các Phòng Ban.

❖ **Phòng Hành chính nhân sự**

- Quản lý, kiểm soát ngân sách chi phí nhân sự.
- Xây dựng các văn bản, chính sách nhân sự.
- Triển khai thực hiện và kiểm soát công tác vận hành nhân sự.
- Quản lý và tổ chức thực hiện công tác hành chính, hậu cần.
- Tổ chức thực hiện công tác quản lý tòa nhà.

4.5.5 Ban Cung ứng Đầu thầu

Ban Cung ứng Đầu thầu gồm Phòng Cung ứng, Phòng Đầu thầu và Phòng Thanh Quyết toán với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ Phòng Cung ứng

- Xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện các hoạt động cung ứng hàng năm để đảm bảo yêu cầu về chất lượng, chi phí và tiến độ.
- Quản lý chi phí cung ứng hàng hóa dịch vụ trong ngân sách.

❖ Phòng Đầu thầu

- Xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện các hoạt động đầu thầu hoàn thiện, nội thất, xây dựng, hạ tầng, kỹ thuật, cơ điện để đảm bảo yêu cầu về chất lượng, chi phí và tiến độ.
- Quản lý chi phí đầu thầu hoàn thiện, nội thất, xây dựng, hạ tầng, kỹ thuật, cơ điện.

❖ Phòng Thanh Quyết toán

- Xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện công tác thanh quyết toán cho hoạt động cung ứng đầu thầu hàng năm.

4.5.6 Ban Kinh doanh

Ban Kinh doanh gồm Phòng Kinh doanh Kênh B2C, Phòng Kinh doanh Kênh B2B, Phòng Khai thác Chuyển nhượng, Phòng Kinh doanh Kênh Đại lý, Phòng Kinh doanh Kênh OTA, Phòng Kinh doanh Kênh CTV, Phòng Hỗ trợ Kinh doanh, Phòng Hậu mãi với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ Phòng Kinh doanh Kênh B2C

- Triển khai các hoạt động bán hàng và quản lý kinh doanh đối với khách hàng cá nhân.
- Chịu trách nhiệm quản lý, vận hành các khu vực tiền sảnh (khu vực tiếp khách hàng).

❖ Phòng Kinh doanh Kênh B2B

- Triển khai các hoạt động bán hàng và quản lý kinh doanh đối với khách hàng Doanh nghiệp.

❖ Phòng Khai thác Chuyển nhượng

- Hoạch định, thực thi và kiểm soát kế hoạch thực hiện hoán đổi công nợ.

❖ Phòng Kinh doanh Kênh Đại lý

- Xây dựng kế hoạch bán hàng, chính sách dành cho đại lý.
- Xây dựng kế hoạch, triển khai, đánh giá hiệu quả hoạt động đào tạo cho đại lý.
- Triển khai các hoạt động bán hàng kênh đại lý.
- Kiểm soát hoạt động bán hàng và đảm bảo hiệu quả hoạt động của đại lý.

❖ Phòng Kinh doanh Kênh OTA

- Xây dựng kế hoạch bán hàng, chính sách bán hàng kênh OTA.

- Triển khai các hoạt động bán hàng kênh OTA.
- Kiểm soát hoạt động bán hàng và đảm bảo hiệu quả hoạt động bán hàng kênh OTA.

❖ **Phòng Kinh doanh Kênh CTV**

- Xây dựng kế hoạch bán hàng, chính sách dành cho cộng tác viên.
- Xây dựng kế hoạch, triển khai, đánh giá hiệu quả hoạt động đào tạo cho cộng tác viên.
- Triển khai các hoạt động bán hàng kênh cộng tác viên.
- Kiểm soát hoạt động bán hàng và đảm bảo hiệu quả hoạt động của cộng tác viên.

❖ **Phòng Hỗ trợ Kinh doanh**

- Thực hiện và quản lý các hoạt động hỗ trợ kinh doanh, hỗ trợ kinh doanh bán mới, hỗ trợ chuyển nhượng, đại lý và cộng tác viên, đảm bảo hoạt động bán hàng hiệu quả.

❖ **Phòng Hậu mãi**

- Quản lý và triển khai các hoạt động hậu mãi, đảm bảo theo chính sách và quy định công ty.
- Xây dựng, triển khai các chương trình chăm sóc khách hàng. Phối hợp tiếp nhận các đề nghị, khiếu nại của khách hàng và lập kế hoạch thực hiện khảo sát mức độ hài lòng khách hàng.
- Quản lý và triển khai các hoạt động hành chính hậu mãi.

4.5.7 Ban Marketing

Ban Marketing gồm Phòng Quản lý và Tổ chức Sự kiện, Phòng Quản lý và Sản xuất Nội dung, Phòng Quản lý Kênh Digital, Phòng Quản lý Kênh Truyền thông báo chí và Cộng đồng với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ **Phòng Quản lý và Tổ chức Sự kiện**

- Lập kế hoạch và triển khai các chiến dịch Marketing.
- Nghiên cứu thị trường và định hướng chiến lược Marketing.
- Quản lý các kênh (mô hình omnichannel) Owned/Earned/Internal.
- Quản lý sự kiện và hậu cần sự kiện.
- Thiết kế chương trình tài trợ tổ chức sự kiện.
- Quản lý việc đăng ký thương hiệu, nhãn hiệu, quyền tác giả.
- Quản trị ngân sách, đo lường/ đánh giá hiệu quả hoạt động.

❖ **Phòng Quản lý và Sản xuất Nội dung**

- Quản lý sản xuất nội dung.
- Quản lý KOLs, TikTokers, Influencers.
- Quản lý sản xuất hình ảnh và video.

❖ **Phòng Quản lý Kênh Digital**

- Xây dựng kế hoạch và triển khai quảng cáo trên các kênh Digital: chiến lược Digital

marketing phù hợp với từng giai đoạn tăng trưởng và mục tiêu kinh doanh.

- Quản trị các kênh trực tuyến Online (Owned/Paid Media) bao gồm:
 - Owned Media: Website/ Landing Page, Fanpage, Zalo OA, Tiktok, Youtube, Google Maps, Tripadvisor, App, CRM, Email / SMS,...
 - Paid media: Facebook Ads, Google Ads, TikTok Ads, YouTube Ads, Google ads, Zalo OA ads...
- Quản trị công cụ và nền tảng hỗ trợ marketing số.
- Tiếp thị trực tuyến và tiếp thị qua điện thoại.
- Quản trị ngân sách, đo lường/ đánh giá hiệu quả hoạt động.

❖ **Phòng Quản lý Kênh Truyền thông báo chí và Cộng đồng**

- Lập kế hoạch và triển khai kênh truyền thông báo chí và cộng đồng.
- Quản lý kênh truyền thông báo chí và mối quan hệ báo chí: Báo điện tử, truyền hình (tin, phóng sự, TVC, radio), báo in, tạp chí và hệ thống owned media (Tiktok, Fanpage, Youtube) của báo chí.
- Tổ chức họp báo.
- Xây dựng và quản lý kênh cộng đồng sở hữu (owned community), danh mục kênh cộng đồng bên ngoài và seeding.
- Ngăn ngừa và quản lý khủng hoảng truyền thông (nếu có).
- Quản trị ngân sách, đo lường/ đánh giá hiệu quả hoạt động.

4.5.8 Ban Điều hành Dự án

Ban Điều hành Dự án bao gồm Phòng Điều hành Dự án; Phòng Pháp lý Dự án; Phòng Quản lý Thiết kế; Phòng Quản lý Xây dựng, An toàn và Môi trường; Phòng Quản lý Vận hành Dự án với các chức năng, nhiệm vụ tương ứng như sau:

❖ **Phòng Điều hành Dự án**

- Chủ trì lập kế hoạch, tổ chức và quản lý, điều phối, giám sát toàn bộ quá trình phát triển dự án.
- Điều phối các phòng thuộc Ban điều hành dự án (GMD), phối hợp các ban /phòng hỗ trợ để đảm bảo mục tiêu phát triển dự án.
- Phân tích, đánh giá, tổng hợp tình hình thực hiện và đề xuất giải pháp phù hợp nhằm tối ưu hiệu quả dự án.
- Quan hệ đối ngoại để phục vụ các công tác liên quan đến dự án.
- Báo cáo và chịu trách nhiệm về tiến độ và hiệu quả triển khai dự án.

❖ **Phòng Pháp lý Dự án**

- Tổ chức triển khai toàn bộ công tác pháp lý liên quan đến các giai đoạn của dự án.
- Nghiên cứu, cập nhật văn bản, quy định pháp luật và tham mưu cho Ban điều hành dự án về quy định pháp lý hiện hành.

- Xây dựng, duy trì mối quan hệ và thường xuyên cập nhật thông tin với Cơ quan nhà nước liên quan.
- Phân tích, đánh giá pháp lý dự án giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư (M & A).

❖ Phòng Quản lý Thiết kế

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo về giải pháp thiết kế, công nghệ và vật liệu tiên tiến nhằm tối ưu hiệu quả đầu tư.

❖ Phòng Quản lý Xây dựng, An toàn và Môi trường

- Lập kế hoạch và quản lý tổng thể tiến độ thiết kế đảm bảo tất cả hồ sơ thiết kế (kiến trúc, kết cấu, cơ điện, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, nội thất) được hoàn thành đúng tiến độ tổng thể (MTL).
- Quản lý thiết kế các bộ môn như kiến trúc, kết cấu, cơ điện, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, nội thất,... đảm bảo tất cả hồ sơ thiết kế đạt chất lượng, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định nội bộ.
- Điều phối thiết kế các bộ môn, phối hợp liên phòng ban nhằm đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế, tối ưu chi phí, nâng cao hiệu quả dự án.
- Phối hợp với Phòng Tổ chức quản lý thiết kế (GMS) trong công tác xây dựng SOP, chuẩn hóa thiết kế, số hóa dữ liệu.
- Tổ chức triển khai thi công nhằm đảm bảo mục tiêu và kế hoạch của Tập đoàn.
- Quản lý nhà thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án và phối hợp phòng ban liên quan nhằm hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường và trong ngân sách được phê duyệt.
- Tham mưu cho Ban điều hành dự án (GMD) về chiến lược/kế hoạch thi công xây dựng.
- Báo cáo và chịu trách nhiệm với PMD/GMD về kết quả triển khai thi công xây dựng.

❖ Phòng Quản lý Vận hành Dự án

- Quản lý, kiểm soát hoạt động quản lý vận hành (QLVH) tại các dự án theo đúng tiêu chuẩn quy định.
- Xây dựng kế hoạch và triển khai bàn giao sản phẩm.
- Quản lý, kiểm soát và công tác bảo hành, bảo trì tại các dự án.
- Quản lý, kiểm soát việc khai thác các bất động sản (Các sản phẩm chưa bán/ đã bán chưa giao/ diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư giữ lại để khai thác).
- Bàn giao dự án, công trình hạ tầng kỹ thuật – xã hội (HTKT và XH) cho Ban quản trị (BQT)/ Ban tự quản (BTQ), Cơ quan nhà nước (CQNN).

5. **Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**
- 5.1. **Công ty mẹ của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành**

Novaland không có công ty mẹ và không có công ty nào nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

5.2. Công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổ Chức Phát Hành tại các công ty con tại ngày 31/12/2024, ngày 31/12/2025 và ngày 30/06/2026 như sau:

Bảng 3: Danh sách các công ty con

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
I	Công ty con sở hữu trực tiếp									
1	CTCP Nova Hospitality	15/07/2015	0313351782	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	100
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	12/05/2008	0305703102	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
3	CT TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	05/07/2010	0310089424	Kinh doanh BĐS	67,15	67,15	54,05	54,05	54,05	54,05
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	23/04/2015	0313225749	Kinh doanh BĐS	100	100	98,97	100	98,97	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	05/11/2004	0303579474	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,93	99,97	52,91	52,91
6	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (*)	16/08/2012	0311931153	Kinh doanh BĐS	99,999	99,999	99,999	99,999	99,999	99,999
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	17/02/2016	0313654071	Kinh doanh BĐS	100	100	53,99	53,99	53,99	53,99
8	CTCP The Prince Residence	25/09/2010	0310337846	Kinh doanh BĐS	99,96	99,96	99,96	99,96	99,96	99,96
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	10/01/2019	0315472849	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	-	-	-	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	19/09/2016	0314019322	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98
11	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	13/03/2017	0314282926	Kinh doanh BĐS	83,56	83,57	99,97	100	99,97	100

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	11/11/2014	0313007973	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	100
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	26/07/2014	0312870009	Kinh doanh BĐS	100	100	99,89	100	99,89	100
14	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)	06/08/2020	0316427447	Kinh doanh BĐS	100	100	99,93	100	-	-
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	07/08/2014	0312884989	Kinh doanh BĐS	99,77	99,77	99,77	99,77	99,77	99,77
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	30/03/2016	0313726978	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,97	99,97	99,97	99,97
17	CTCP Địa ốc Thành Nhơn	17/01/2005	0303645127 Số cũ: 4103003055	Kinh doanh BĐS	99,99	100	52,19	60,51	52,19	60,51
18	Công ty TNHH Nova Sasco	02/10/2015	0313469262	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	24/07/2015	0313367535	Kinh doanh BĐS	92,71	92,71	92,71	92,71	92,71	92,71
20	CTCP Nova Princess Residence	27/03/2014	0312709200	Kinh doanh BĐS	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	24/07/2014	0312868592	Kinh doanh BĐS	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00
22	Công ty TNHH Nova Sagel	06/05/2015	0313236211	Kinh doanh BĐS	74,00	74,00	74,00	74,00	74,00	74,00

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
23	Công ty TNHH Nova An Phú	09/12/2015	0313568859	Kinh doanh BĐS	100	100	96,45	100	96,45	100
24	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (tên cũ: CTCP Ngôi Nhà Mega)	19/09/2013	0312464920	Kinh doanh BĐS	98,60	98,60	99,93	99,93	-	-
25	CTCP Nova Festival	24/03/2014	0312705566	Kinh doanh BĐS	94,02	94,02	94,02	94,02	94,02	94,02
26	Công ty TNHH Nova Property Management	08/09/2017	0314615910	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	-	-	-	-
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	07/08/2014	0312884971	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	100
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	28/02/2022	0317173883	Kinh doanh BĐS	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00
29	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	23/04/2015	0313226164	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	100
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	16/04/2021	0316812128	Kinh doanh BĐS	100	100	-	-	-	-
31	CTCP Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	10/11/2012	0312045341	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	100
II	Công ty con sở hữu gián tiếp									
1	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	01/07/2008	0302768567	Kinh doanh BĐS	98,97	98,97	97,95	98,97	97,95	98,97
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	11/10/2016	0314056927	Kinh doanh BĐS	99,99	100	80,99	81,00	80,99	81,00
3	CTCP Thanh Mỹ Lợi	18/04/2011	0310778456	Kinh doanh BĐS	51,48	70,00	44,19	70,00	44,19	70,00

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
4	CTCP Phát triển Đất Việt	14/12/2007	0305464302	Kinh doanh BĐS	99,67	99,69	99,67	99,69	99,67	99,69
5	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	04/07/2008	3400573917	Kinh doanh BĐS	99,85	100	99,85	100	99,85	100
6	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	01/08/2016	0313943193	Kinh doanh BĐS	100	100	98,97	100	98,97	100
7	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	16/04/2015	0313216078	Kinh doanh BĐS	99,97	99,98	53,98	99,98	53,98	99,98
8	CTCP Bất động sản Nova Lexington	07/09/2009	0309366923	Kinh doanh BĐS	99,95	99,97	99,95	99,97	99,95	99,97
9	Công ty TNHH Thành phố Aqua	22/04/2008	3600994616	Kinh doanh BĐS	69,98	70,00	50,98	51,00	50,98	51,00
10	CTCP Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	25/05/2016	0313826813	Kinh doanh BĐS	99,95	99,96	99,84	99,96	99,84	99,96
11	CTCP Nova Richstar	22/05/2006	0300659770	Kinh doanh BĐS, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH The Forest City	14/05/2008	3500877517	Kinh doanh BĐS	99,88	99,90	99,88	99,90	99,88	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	18/12/2018	0315440822	Kinh doanh BĐS	79,98	100	79,96	100	50,64	100
14	CTCP Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	27/08/2013	3401057062	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99	99,34	99,99
15	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	21/08/2010	0310272490	Kinh doanh BĐS	99,80	99,98	99,80	99,98	99,80	99,98
16	CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	25/12/2003	3400376203	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,70	95,80	95,70	95,80

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
17	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	12/11/2001	0302450982	Kinh doanh BĐS	99,98	99,99	99,98	99,99	99,98	99,99
18	CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn	04/06/2008	3400556647	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,05	96,15	96,05	96,15
19	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	14/06/2007	0305036635	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty TNHH Du lịch Bình An	30/01/2008	3500841119	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99	99,97	99,99
21	CTCP Hoàn Vũ	04/11/2008	3500413392	Kinh doanh BĐS	99,87	99,89	99,87	99,89	99,87	99,89
22	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	30/09/2009	0309412016	Kinh doanh BĐS	99,98	99,99	-	-	-	-
23	Công ty TNHH Mega Tie	31/07/2015	0313377082	Kinh doanh BĐS	98,59	99,99	99,92	99,99	-	-
24	CTCP Cao ốc Phương Đông	17/09/2008	0306012700	Kinh doanh BĐS	99,89	99,89	99,89	99,89	99,89	99,89
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	23/12/2015	0313586826	Kinh doanh BĐS	99,89	99,90	53,94	99,90	53,94	99,90
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	07/08/2015	0313389465	Kinh doanh BĐS	66,86	99,59	53,81	99,59	53,81	99,59
27	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	29/03/2017	0314318876	Kinh doanh BĐS	69,97	99,99	-	-	-	-
28	CTCP Nova Final Solution	19/09/2016	0314019594	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98
29	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	02/11/2015	0313516755	Kinh doanh BĐS	99,39	99,41	99,39	99,41	99,34	99,41

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
30	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	02/04/2015	0313191183	Kinh doanh BĐS	67,14	99,99	54,03	99,99	54,03	99,99
31	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	19/01/2021	0316680714	Kinh doanh BĐS	69,97	100	50,98	100	50,98	100
32	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	24/03/2015	0313174533	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
33	CTCP Bất động sản Đình Phát	27/12/2016	0314173684	Kinh doanh BĐS	67,13	99,96	54,03	99,96	54,03	99,96
34	CTCP Đầu tư Bất động sản Trường Tây	30/09/2016	0314040035	Kinh doanh BĐS	99,97	99,98	99,97	99,98	99,97	99,98
35	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	22/09/2010	0310277227	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,90	99,99	99,90	99,99
36	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	11/05/2007	0304996054	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90	99,85	100
37	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	18/02/2016	0313653631	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
38	CTCP Bất động sản Thịnh Vượng	10/10/2013	0312498214	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,87	99,98	99,87	99,98
39	CTCP Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	30/10/2014	0312994854	Kinh doanh BĐS	99,99	100	99,99	100	99,99	100
40	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	27/03/2015	0313183591	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
41	CTCP Đầu tư Liberty	02/02/2018	0314877176	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
42	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	25/10/2016	0314078938	Kinh doanh BĐS	99,98	100	99,98	100	99,98	100
43	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	28/09/2018	0315293039	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,96	80,00	50,64	80,00
44	CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa	08/09/2017	0314615893	Kinh doanh BĐS	99,82	99,83	99,82	99,83	99,82	99,83
45	CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	03/10/2015	0313469512	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98
46	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	07/09/2010	0310303195	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	53,99	99,99	53,99	99,99
47	CTCP Global Membership (Tên cũ: CTCP Big Ben Holiday)	25/08/2020	0316458558	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100	100	100	100	100	100
48	CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	02/02/2018	0314873492	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	100
49	CTCP Đầu tư Bất động sản Trường Thành	30/09/2016	0314040028	Kinh doanh BĐS	99,99	100	99,99	100	99,99	100
50	CTCP Nova Holiday (**)	08/06/2020	0316316095	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98	99,98
51	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	24/05/2019	0315700982	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	-	-	-	-
52	CTCP Đức Tân	24/12/2007	3400514615	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100	99,85	100	99,85	100
53	CTCP Đầu tư Du lịch Trùng Dương	27/12/2001	3400346657	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50	99,36	99,50

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
54	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	02/06/2021	0316891289	Kinh doanh BĐS	99,99	100	99,99	100	99,99	100

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, năm 2025 đã kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của Novaland và thông tin do Novaland cung cấp

(*) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (“Nova Saigon Royal”): Theo thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024, năm 2025 đã kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của Công ty, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Nova Saigon Royal là 100% do Công ty trình bày theo nguyên tắc làm tròn số liệu (99,999% được làm tròn thành 100%).

(**) CTCP Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con này tại Tổ Chức Phát Hành tại ngày 31/12/2024, ngày 31/12/2025 và ngày 30/06/2026: 0%.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

Năm 2007, Novaland chính thức được tách ra, thành lập từ chương trình tái cấu trúc của Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn, hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là 95.325.000.000 đồng. Cùng với sự phát triển của Công ty, vốn điều lệ của Công ty lần lượt thay đổi như sau:

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận
Năm 2007	0	95.325.000.000	Vốn thành lập	- Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 1: Tháng 10/2007	504.675.000.000	600.000.000.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 2: Tháng 05/2009	300.000.000.000	900.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 3: Tháng 07/2009	300.000.000.000	1.200.000.000.000	▪ Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ▪ Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 4: Tháng 10/2014	1.100.000.000.000	2.300.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 5: Tháng 06/2015	1.204.657.610.000	3.504.657.610.000	▪ Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH ▪ Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức ▪ Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 6: Tháng 07/2015	110.000.000.000	3.614.657.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi cổ tức chuyển đổi	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 7: Tháng 10/2015	57.000.000.000	3.671.657.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi cổ tức chuyển đổi	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 8: Tháng 12/2015	11.300.000.000	3.682.957.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi cổ tức chuyển đổi	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận
Lần 9: Tháng 02/2016	1.017.039.570.000	4.699.997.180.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 10: Tháng 08/2016	519.995.160.000	5.219.992.340.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 11: Tháng 11/2016	522.000.000.000	5.741.992.340.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 12: Tháng 12/2016	220.000.000.000	5.961.992.340.000	Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông	- ĐHĐCĐ - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 13: Tháng 06/2017	334.595.540.000	6.296.587.880.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 14: Tháng 12/2017	200.000.000.000	6.496.587.880.000	Phát hành ESOP đợt thứ nhất	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 15: Tháng 02/2018	98.099.620.000	6.594.687.500.000	Phát hành ESOP đợt thứ hai	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 16: Tháng 03/2018	2.023.171.780.000	8.617.859.280.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 17: Tháng 05/2018	525.000.000.000	9.142.859.280.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 18: Tháng 12/2018	3.207.460.000	9.146.066.740.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận
Lần 19: Tháng 01/2019	226.700.000.000	9.372.766.740.000	Phát hành ESOP đợt thứ nhất	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 20: Tháng 12/2019	186.041.230.000	9.558.807.970.000	Phát hành ESOP đợt thứ hai	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 21: Tháng 12/2019	136.600.000.000	9.695.407.970.000	Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi cổ tức chuyển đổi năm 2015 thành cổ phiếu phổ thông	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 22: Tháng 08/2020	12.904.700.000	9.708.312.670.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 23: Tháng 09/2020	1.897.750.000	9.710.210.420.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 24: Tháng 09/2020	145.431.100.000	9.855.641.520.000	Phát hành ESOP	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 25: Tháng 11/2020	1.518.200.000	9.857.159.720.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 26: Tháng 11/2020	3.795.500.000	9.860.955.220.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 27: Tháng 12/2020	1.897.750.000	9.862.852.970.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận
Lần 28: Tháng 03/2021	775.693.580.000	10.638.546.550.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 29: Tháng 03/2021	47.443.750.000	10.685.990.300.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 30: Tháng 04/2021	42.130.050.000	10.728.120.350.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 31: Tháng 04/2021	89.270.160.000	10.817.390.510.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 32: Tháng 05/2021	3.859.145.340.000	14.676.535.850.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 33: Tháng 06/2021	59.520.340.000	14.736.056.190.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 34: Tháng 12/2021	4.568.157.000.000	19.304.213.190.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 35: Tháng 04/2022	193.042.000.000	19.497.255.190.000	Phát hành ESOP	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 36: Tháng 05/2022	541.450.000	19.497.796.640.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHDCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận
Lần 37: Tháng 07/2022	541.450.000	19.498.338.090.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 38: Tháng 11/2022	2.707.290.000	19.501.045.380.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
Lần 39: Tháng 10/2025	975.052.260.000	20.476.097.640.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Tài chính TP.HCM
Lần 40: Tháng 12/2025	1.636.583.910.000	22.112.681.550.000	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Tài chính TP.HCM
Lần 41: Tháng 12/2025	207.503.940.000	22.320.185.490.000	Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Tài chính TP.HCM
Lần 42: Tháng 03/2026	24.779.250.000	22.344.964.740.000	Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Tài chính TP.HCM
Lần 43: Tháng 06/2026	1.675.714.980.000	24.020.679.720.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- ĐHĐCĐ - UBCKNN - Sở Tài chính TP.HCM

Nguồn: Novaland

Tổ Chức Phát Hành không có đợt giảm vốn điều lệ nào.

Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với các đợt tăng vốn trên: Không có.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác

Các khoản góp vốn, thoái vốn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm 30/06/2026 có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm thực hiện: Không có.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Căn cứ danh sách cổ đông do VSDC chốt tại thời điểm ngày 03/07/2026, cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông theo Danh sách cổ đông ngày 03/07/2026

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Cổ đông trong nước	69.797	2.288.908.802	95,289%
1.1	Cá nhân trong nước	69.672	1.511.110.322	62,909%
1.2	Tổ chức trong nước	125	777.798.480	32,380%
2	Cổ đông nước ngoài	594	113.159.170	4,711%
2.1	Cá nhân nước ngoài	542	6.115.128	0,255%
2.2	Tổ chức nước ngoài	52	107.044.042	4,456%
2.3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-
	Tổng cộng	70.391	2.402.067.972	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông của Novaland ngày 03/07/2026 do VSDC lập

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác

Ngoại trừ cổ phiếu phổ thông được trình bày mục 8.1 nêu trên và thông tin về trái phiếu đang lưu hành được trình bày chi tiết tại mục 14.4.1 Phần IV của Bản cáo bạch này, Công ty không còn các loại chứng khoán khác.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định pháp luật: 49%.

Novaland đã nhận được Công văn số 1298/UBCK-PTTT của UBCKNN ngày 17/03/2022 về việc đã nhận được hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Novaland ở mức 49% đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của ĐHĐCĐ và quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có): Không có.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Tổ Chức Phát Hành hiện tại: 4,711% (theo Danh sách cổ đông của Công ty tại ngày 03/07/2026 do VSDC cung cấp).

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1 Sản phẩm/Dịch vụ chính

Novaland là một trong những tập đoàn đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Novaland hiện phát triển 3 mảng sản phẩm chủ lực, gồm: BĐS đô thị, BĐS du lịch và BĐS công nghiệp. Trải qua hành trình 33 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.

❖ Hoạt động kinh doanh chính của Novaland:

- **Bất động sản đô thị:**
 - + Đô thị trung tâm TP.HCM: Tập trung phát triển các BĐS tại những khu vực trọng điểm của TP.HCM. Các dự án tiêu biểu như: Sunrise City, The Prince Residence, The Sun Avenue, The Grand Manhattan.
 - + Đô thị vệ tinh: Tập trung phát triển các khu đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh và theo đuổi các tiêu chuẩn “thông minh”, “sinh thái” về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh. Các dự án tiêu biểu như Aqua City, Lakeview City.
- **Bất động sản du lịch:** Kiến tạo những điểm đến du lịch mới hấp dẫn và đặc sắc: NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram.
- **Bất động sản công nghiệp:** Tập trung nghiên cứu và phát triển các cụm Khu công nghiệp ở các tỉnh thành như TP.HCM, Đồng Nai, Tây Ninh...

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

❖ Danh mục các dự án BĐS do Novaland và các công ty con trực tiếp/gián tiếp đã và đang phát triển

Bảng 5: 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 ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO:									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại Bãi đậu xe	TP.HCM	51.261	2.728	- Giai đoạn 1: Quý II/2009 - Giai đoạn 2: Quý II/2011 - Giai đoạn 3: Quý I/2013	- Giai đoạn 1: Bàn giao từ quý III/2012 - Giai đoạn 2: Bàn giao từ quý IV/2014 - Giai đoạn 3: 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	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Công ty 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 đến G5, E1)	Công ty TNHH BĐS Nova Riverside	Công ty con	Căn hộ Thương mại	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

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
	Sunrise Riverside (Lô G6, E2)						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	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Công ty con	Nhà ở thấp tầng	TP.HCM	301.060	960	Quý II/2016	- Giai đoạn 1: Bàn giao từ Quý I/2017 - Giai đoạn 2: Bàn giao từ Quý II/2017 - Giai đoạn 3: Bàn giao từ Quý II/2018 đến nay, tiếp tục bàn giao đến hết Quý IV/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
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	TP.HCM	25.063	812	- Giai đoạn 1: quý III/2012 - Giai đoạn 2: quý III/2014	- Giai đoạn 1: Bàn giao từ Quý II/2014 - Giai đoạn 2: Bàn giao từ Quý II/2016
7	The Sun Avenue Residence	Công ty TNHH BDS Gia Phú	Công ty con	Căn hộ Lô Văn phòng Thương mại	TP.HCM	46.715	2.894	Quý I/2015	Bàn giao từ Quý III/2018



STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
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	Bàn giao từ Quý IV/2016
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	Công ty 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/2015, đã hoàn tất bàn giao & cấp GCN QSDĐ của toàn bộ dự án
12	Rivergate Residence	Công ty TNHH Nova Rivergate	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	TP.HCM	7.069	1.351	Quý IV/2014	Bàn giao từ Quý III/2017
13	The Tresor Residence	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Công ty 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 Rông	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	6.669	774	Quý II/2016	Bàn giao từ Quý IV/2018

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	Công ty 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	Công ty 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	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	4.644	506	Quý I/2013	Bàn giao từ Quý IV/2015, đã hoàn tất bàn giao & cấp GCN QSDĐ của toàn bộ dự án
19	Golden Mansion	Công ty TNHH Nova Sagel	Công ty 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	Công ty TNHH Nova Nam Á	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại Nhà trẻ	TP.HCM	9.184	528	Quý III/2015	Bàn giao từ Quý IV/2018

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
21	Newton Residence	Công ty TNHH Merufa-Nova	Công ty 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	Công ty con	Căn hộ Thương mại	TP.HCM	27.802	2.021	Quý IV/2015	Bàn giao từ Quý IV/2018
23	Botanica Premier	Công ty TNHH Nova Sasco	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	16.330	1.039	Quý I/2016	Bàn giao năm 2019
24	The Botanica ⁽²⁾	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	Công ty 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	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP.HCM	15.720	1.377	Quý II/2015	Bàn giao từ năm 2019
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO						673.315,5	25.503		

DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN ⁽³⁾									
27	Victoria Village	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	Công ty con	Nhà phố Biệt thự Căn hộ Nhà ở thương mại	TP.HCM	42.777	92 (biệt thự) 1.116 (căn hộ)	Quý II/2017 ⁽¹⁾	- 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: Bắt đầu bàn giao từ Quý II/2026
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát triển Đất Việt	Công ty con	Căn hộ Thương mại	TP.HCM	14.002	1.027 388	Quý IV/2018	Dự kiến bàn giao trong năm 2026 Bàn giao từ Quý I/2022
29	Tropic Riverside (Tên cũ: Palm City)	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long	Công ty con	Nhà phố Biệt thự	TP.HCM	90.772	178	Quý II/2019	Bàn giao từ Quý IV/2022, đã cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm nhà phố và biệt thự trong năm 2025, tiếp tục thực hiện trong năm 2026.
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN						147.551	2.801		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						820.866,5	28.304		

Nguồn: Novaland

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.

Bảng 6: Danh mục dự án BĐS đô thị vệ tinh

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
1	Aqua City	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty 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	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	Công ty 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	Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley	Công ty 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	Công ty 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 II/2027
		Công ty TNHH BĐS Gia Đức	Công ty con						
		Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Hợp tác phát triển						

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
		Công ty 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	Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	Công ty 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 II/2027

Nguồn: Novaland

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

Bảng 7: Danh mục dự án BĐS du lịch

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG:									
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 từ Quý IV/2017

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN:									
2	NovaWorld Phan Thiet	Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	Công ty con	BDS Du lịch	Phan Thiết	9.863.300	18.476 ⁽¹⁾	Quý II/2019	Bàn giao từ Quý I/2021
3	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	Công ty TNHH The Forest City	Công ty con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.943	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	Công ty con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	415.972	332	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ Quý IV/2026
5	NovaWorld Ho Tram - Morito	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Công ty con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	212.399,6	227	Quý I/2021	Dự kiến bàn giao từ Quý IV/2027
6	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	Công ty con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	271	Quý II/2020	Bàn giao từ Quý III/2022
7	NovaWorld Ho Tram - Habana Island	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	Công ty con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.838	402	Quý IV/2020	Bàn giao từ Quý IV/2024
9	NovaWorld Ho Tram - Binh Chau	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	~3.000.000 ⁽²⁾	568	Quý III/2021	Dự kiến bàn giao từ Quý IV/2027

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
	Onsen								
9	NovaWorld Ho Tram - Long Island	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	268.461,2	415	Quý II/2022	Dự kiến bàn giao từ Quý I/2028
10	NovaBeach Cam Ranh	Công ty 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) trong thời gian tới

Nguồn: Novaland

Ghi chú: (1) Tổng số sản phẩm dự kiến sẽ triển khai.

(2) Bao gồm 332.730,4 m² đất thương mại dịch vụ, phần còn lại là đất rừng giao khoán.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

❖ Một số dự án BĐS tiêu biểu

i) Đô thị sinh thái thông minh Aqua City

Tổng quan:

- Chính thức giới thiệu ra thị trường vào tháng 06/2019, Aqua City quy mô gần 1.000 héc-ta, 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.
- Aqua City 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, Ủy ban nhân dân 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 Thành phố Đồng Nai trong giai đoạn phát triển mới.

Thông tin dự án:

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

ii) Đô thị kinh tế du lịch biển & giải trí NovaWorld Phan Thiet

Tổng quan:

Tọa lạc tại TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận cũ (nay là Tỉnh Lâm Đồng), Đô thị kinh tế du lịch biển & giải trí NovaWorld Phan Thiet quy mô gần 1.000 héc-ta được quy hoạch bài bản với vốn đầu tư lên tới 5 tỷ USD, từng bước khẳng định vị thế điểm đến hàng đầu miền Nam Việt Nam, đáp ứng nhu cầu du lịch, vui chơi, giải trí cho cư dân, du khách trong nước và quốc tế; đồng thời trở thành lựa chọn lý tưởng cho các sự kiện, lễ hội quy mô lớn cũng như các đoàn khách team building, du lịch thể thao, du lịch MICE và Wellness.

- Di chuyển nhanh, chỉ mất khoảng 1 giờ 30 phút từ TP.HCM thông qua cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, cách sân bay quốc tế Long Thành 1 giờ di chuyển và sân bay Phan Thiết khoảng 30 phút.
- Quy hoạch bài bản với hệ sinh thái hoàn chỉnh 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 Không 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:

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

iii) Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram**Tổng quan:**

Trải dài theo cung đường ven biển 30 km từ Lộc An đến Bình Châu, Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram quy mô gần 1.000 héc-ta, bao gồm:

- 7 phân kỳ: The Tropicana, Wonderland, Morito, Habana Island, Long Island, Bình Châu Onsen, Happy Beach. Với ưu thế tự nhiên ban tặng như rừng, biển và suối khoáng nóng duy nhất tại khu vực miền Nam cùng lối quy hoạch kiến trúc độc đáo, mỗi phân kỳ nơi đây mang một sắc màu riêng biệt, đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí đa phong cách của khách hàng.
- 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.

NovaWorld Ho Tram thu hút đa dạng các tệp khách hàng đầu tư cũng như du khách trong và ngoài nước, bởi các lợi thế:

- Thừa hưởng thiên nhiên Hồ Tràm nguyên sơ, kết hợp hài hòa giữa địa thế rừng và biển, cách TP.HCM chỉ 90 phút di chuyển và chỉ mất 60 phút để đến sân bay Long Thành.
- Chuỗi tiện ích nội - ngoại khu đa dạng, đẳng cấp đã đưa vào vận hành: Seava Hồ Tràm, Hồ bơi nước mặn Ocean Pool; Công viên giải trí Tropicana Park; Kênh đào Lagoon, Quảng trường biển, clubhouse cao cấp, trục shophouse...
- 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.

Thông tin dự án:

- Vị trí : Đường ven biển Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, TP. HCM
- Loại hình đầu tư : Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng, Nhà phố thương mại, Shophouse, Shop Villa
- Quy mô : Gần 1.000 ha
- Thời gian vận hành : Từ quý IV/2021 đã đưa vào vận hành một số hạng mục thuộc giai đoạn 1

iv) The Grand Manhattan

Tổng quan:

- Thuộc nhóm BĐS đô thị, The Grand Manhattan tọa lạc tại vị trí trung tâm Quận 1 (nay là phường Cầu Ông Lãnh), là tâm điểm kết nối đến những công trình nổi tiếng của TP. HCM như chợ Bến Thành, phố đi bộ Nguyễn Huệ, công viên 23/9, chuỗi khách sạn 5 sao, những tòa nhà văn phòng hạng A...
- Được thiết kế sang trọng, hiện đại cùng hệ tiện ích cao cấp, 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:

- Vị trí : 100 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. HCM
- Loại hình đầu tư : Tổ hợp căn hộ - thương mại - dịch vụ
- Quy mô : 14.000 m²
- Thời gian vận hành : Dự kiến trong năm 2026

v) Victoria Village

Tổng quan:

Tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay trung tâm Thủ Thiêm và liền kề sông Sài Gòn sở hữu 04 mặt tiền đường lớn: Đồng Văn Cống, Trương Văn Bang, Lâm Quang Ky 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 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 4 tòa tháp với các căn hộ có thiết kế thông minh, diện tích đa dạng, tầm nhìn thông thoáng ở cả 4 hướng cùng hệ thống 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, bắt đầu bàn giao từ quý II/2026.

Thông tin dự án:

Vị trí : Mặt tiền đường Đồng Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi, TP. HCM

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

Quy mô : 4,27 ha

Thời gian vận hành : Quý I/2025

vi) The Park Avenue*

Tổng quan:

- Thuộc nhóm BĐS 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 m², 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 II/2028.

Thông tin dự án:

Vị trí : Góc đường Ba Tháng Hai và Lê Đại Hành, Phường Phú Thọ, TP.HCM

Loại hình đầu tư : Tổ hợp căn hộ - thương mại - dịch vụ

Quy mô : 9.000 m²

Thời gian vận hành : Dự kiến từ quý II/2028

() Dự án hợp tác phát triển*

10.1.2 Quy trình sản xuất kinh doanh

Quy trình sản xuất kinh doanh của Novaland được triển khai theo chuỗi giá trị khép kín, bao gồm các giai đoạn từ nghiên cứu thị trường, phát triển quỹ đất, đầu tư phát triển dự án đến xây dựng, bán hàng và vận hành. Cụ thể, Tập đoàn thực hiện nghiên cứu thị trường nhằm xác định nhu cầu và xu hướng phát triển, từ đó lựa chọn và phát triển quỹ đất phù hợp với chiến lược dài hạn. Trên cơ sở đó, Novaland tiến hành hoàn thiện pháp lý, lập quy hoạch, thiết kế và triển khai đầu tư xây dựng dự án theo các tiêu chuẩn chất lượng và tiến độ đã đề ra. Song song với quá trình xây dựng, hoạt động bán hàng và tiếp thị được đẩy mạnh thông qua hệ thống phân phối và các kênh hợp tác nhằm tối ưu hiệu quả tiêu thụ sản phẩm. Sau khi hoàn thành và bàn giao, Tập đoàn tiếp tục thực hiện công tác quản lý, vận hành và khai thác nhằm gia tăng giá trị tài sản và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Quy trình này được vận hành đồng bộ, có sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận, góp phần đảm bảo hiệu quả hoạt động của Tập đoàn.

10.1.3 Công nghệ áp dụng

Novaland đang đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số trên toàn hệ sinh thái nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và vận hành. Tập đoàn đã triển khai hệ thống E-Office, số hóa toàn bộ quy trình làm việc và tự động hóa báo cáo theo thời gian thực, đồng thời chuẩn hóa hệ thống quản trị trên toàn Tập đoàn. Các ứng dụng công nghệ được nâng cấp và tích hợp vào các hoạt động cốt lõi như tài chính, bán hàng, quản lý dự án và vận hành, góp phần tối ưu hiệu suất và kiểm soát dữ liệu tập trung. Bên cạnh đó, Novaland định hướng phát triển mô hình quản trị dựa trên dữ liệu và trí tuệ nhân tạo (AI), thông qua việc xây dựng Trung tâm AI (AI Center of Excellence) nhằm nghiên cứu, phát triển và ứng dụng AI trong toàn bộ hoạt động. Tập đoàn cũng triển khai môi trường dữ liệu chung (Common Data Environment – CDE) để lưu trữ, chia sẻ và quản lý thông tin dự án xuyên suốt vòng đời, giúp tăng tính minh bạch và khả năng phối hợp giữa các bên. Song song đó, chiến lược phát triển nguồn nhân lực theo định hướng “AI-first” và thúc đẩy chuyển đổi số toàn diện được kỳ vọng sẽ nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng tăng trưởng cho giai đoạn tiếp theo.

10.1.4 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Do hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành thuộc lĩnh vực BĐS và xây dựng nên có thể thực hiện suốt năm và không bị ảnh hưởng bởi tính thời vụ của thị trường.

10.1.5 Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất theo loại hình sản phẩm

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng đầu năm 2026	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Căn hộ	31,1	0,34%	18,8	0,27%	106,1	2,08%
Biệt thự	4.846,0	53,41%	3.528,8	50,66%	559,2	10,97%
Nhà liền kề	1.640,1	18,07%	1.627,8	23,37%	1.166,7	22,89%
Nhà phố thương mại	666,5	7,35%	231,1	3,32%	263,7	5,18%
Lô văn phòng, Officetel	865,6	9,54%	786,6	11,29%	226,2	4,44%
Lô thương mại	292,2	3,22%	70,9	1,02%	-	-
Doanh thu khác	731,9	8,07%	701,7	10,07%	2.773,9	54,43%
Tổng cộng	9.073,4	100%	6.965,7	100%	5.095,8	100%

Nguồn: Novaland

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2025 của Novaland đạt 6.965,7 tỷ đồng, giảm 23,23% so với cùng kỳ năm 2024. Các sản phẩm bán giao chủ yếu trong năm 2025 đến từ các dự án hiện hữu với sự đóng góp lớn của các dự án NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Aqua City, Tropic Riverside, Sunrise Riverside và các dự án BĐS khác. Tuy doanh thu thuần năm 2025 giảm so với năm 2024 nhưng Công ty ghi nhận lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2025 đạt 4.425,2 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2024, chủ yếu do Công ty đã được hoàn nhập các khoản trích lập nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất phải nộp đối với dự án Lakeview City vào giá vốn hàng bán.

Bước sang quý II/2026, hoạt động kinh doanh của Công ty có sự cải thiện tích cực, doanh thu thuần hợp nhất của Novaland sáu tháng đầu năm 2026 đạt 5.095,8 tỷ đồng tăng trưởng 37,62% so với cùng kỳ. Lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 2.280,6 tỷ đồng và tăng 68,45% so với cùng kỳ năm trước.

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024		2025		6 tháng đầu năm 2026	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	8.356,2	92,10%	6.365	91,38%	4.792,9	94,06%
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán	556,7	6,13%	499,9	7,18%	125,3	2,46%

Chỉ tiêu	2024		2025		6 tháng đầu năm 2026	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
hàng và dịch vụ khác						
Doanh thu cho thuê tài sản	160,5	1,77%	100,8	1,45%	177,6	3,49%
Tổng doanh thu	9.073,4	100%	6.965,7	100%	5.095,8	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 10: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024		2025		6 tháng đầu năm 2026	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10,5	5,70%	65,6	26,47%	2.470,9	96,40%
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	164,7	89,45%	173,0	69,81%	87,8	3,43%
Doanh thu cho thuê tài sản	8,9	4,85%	9,2	3,72%	4,4	0,17%
Tổng doanh thu	184,1	100%	247,8	100%	2.563,2	100%

Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024		2025		6 tháng đầu năm 2026	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng BĐS	(83,9)	(100,44%)	4.433,2	100,18%	2.219,3	97,32%
Lợi nhuận gộp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	114,0	136,46%	4,3	0,10%	44,2	1,94%
Lợi nhuận gộp cho thuê tài sản	53,5	63,98%	(12,3)	(0,28%)	17,0	0,75%
Tổng lợi nhuận gộp	83,6	100%	4.425,2	100%	2.280,6	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ*Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	2024		2025		6 tháng đầu năm 2026	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng BĐS	0,3	3,73%	22,2	36,06%	1.615,2	98,77%
Lợi nhuận gộp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	7,2	84,11%	38,0	61,80%	19,6	1,20%
Lợi nhuận gộp cho thuê tài sản	1,0	12,16%	1,3	2,14%	0,5	0,03%
Tổng lợi nhuận gộp	8,5	100%	61,5	100%	1.635,3	100%

*Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL***10.2. Tài sản****Bảng 13: Tình hình tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty tại 31/12/2024***Đơn vị: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	604.994	453.346	2.286.171	1.875.695
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	522.087	441.765	1.685.608	1.516.241
1.2	Máy móc thiết bị	18.833	8.367	50.945	21.612
1.3	Phương tiện vận tải	12.174	2.727	303.800	164.095
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	51.801	487	73.530	9.640
1.5	Tài sản cố định hữu hình khác	99	-	172.287	164.107
2	Tài sản cố định vô hình	169.887	61.971	170.305	61.987
2.1	Quyền sử dụng đất	57.754	57.754	57.754	57.754
2.2	Bản quyền, nhãn hiệu thương mại	-	-	30	-
2.3	Chương trình phần mềm	112.133	4.217	112.521	4.233
3	Bất động sản đầu tư cho thuê	387.467	328.099	6.503.657	5.737.179
3.1	Quyền sử dụng đất	76.448	76.448	76.448	76.448
3.2	Nhà cửa, vật kiến trúc	311.019	251.651	6.360.657	5.600.868
3.3	Khác	-	-	66.552	59.863

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán của NVL

Bảng 14: Tình hình tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty tại 31/12/2025*Đơn vị: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	606.146	441.252	2.363.722	1.839.487
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	522.087	430.478	1.766.089	1.530.271
1.2	Máy móc thiết bị	18.833	7.514	51.070	17.850
1.3	Phương tiện vận tải	12.982	2.827	303.178	133.405
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	52.145	433	71.098	5.502
1.5	Tài sản cố định hữu hình khác	99	-	172.287	152.459
2	Tài sản cố định vô hình	170.612	61.038	170.995	61.038
2.1	Quyền sử dụng đất	57.754	57.754	57.754	57.754
2.2	Bản quyền, nhãn hiệu thương mại	-	-	30	-
2.3	Chương trình phần mềm	112.858	3.284	113.211	3.284
3	Bất động sản đầu tư cho thuê	387.467	322.006	6.080.335	5.151.243
3.1	Quyền sử dụng đất	76.448	76.448	76.448	76.448
3.2	Nhà cửa, vật kiến trúc	311.019	245.558	5.937.336	5.023.064
3.3	Khác	-	-	66.551	51.731

*Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của NVL***Bảng 15: Tình hình tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty tại 30/06/2026***Đơn vị: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	606.146	434.678	2.363.496	1.788.269
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	522.087	424.835	1.766.089	1.500.771
1.2	Máy móc thiết bị	18.833	7.140	51.352	16.652
1.3	Phương tiện vận tải	12.982	2.434	300.703	118.349
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	52.145	269	72.855	5.637
1.5	Tài sản cố định hữu hình khác	99	-	172.498	146.861
2	Tài sản cố định vô hình	170.613	60.188	611.033	500.196
2.1	Quyền sử dụng đất	57.755	57.755	497.192	497.192
2.2	Bản quyền, nhãn hiệu thương	-	-	30	-

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	mại				
2.3	Chương trình phần mềm	112.858	2.433	113.811	3.003
3	Bất động sản đầu tư	387.467	318.960	6.080.336	5.041.471
3.1	Quyền sử dụng đất	76.448	76.448	76.448	76.448
3.2	Nhà cửa, vật kiến trúc	311.019	242.512	5.937.336	4.917.331
3.3	Khác	-	-	66.552	47.692

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 16: Danh sách tài sản lớn của Tập đoàn tại 30/06/2026

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại	Tài sản của công ty (*)
1	Công viên nước (Wonderland Water Park)	935.242	844.316	90,28%	Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận
2	Sân Golf Ocean Course - Khu 12	543.447	467.560	86,04%	Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận
3	Sân Golf Garden Course	525.360	459.690	87,50%	Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận

Nguồn: Novaland

Ghi chú (): Tỷ lệ sở hữu của Novaland tại Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận là 99,85%.*

10.3. Thị trường hoạt động

Toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trong lãnh thổ Việt Nam.

Tổ Chức Phát Hành hoạt động kinh doanh chủ yếu tại mảng kinh doanh BĐS, cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý phát triển dự án và cho thuê tài sản thông qua việc nắm giữ cổ phần, phần vốn góp tại các công ty con và/hoặc công ty liên kết. Trong đó, doanh thu chuyển nhượng BĐS là mảng đóng góp nhiều nhất vào doanh thu của Tổ Chức Phát Hành.

Doanh thu và lợi nhuận cụ thể của từng mảng đã được trình bày tại mục 10.1.5 Phần IV của Bản cáo bạch này.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Tình hình đầu tư

Năm 2025 là giai đoạn bản lề trong quá trình phục hồi của Novaland. Sau giai đoạn thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, Tập đoàn tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi, ưu tiên khôi phục hoạt động xây dựng, hoàn thiện pháp lý, bàn giao sản phẩm tại các dự án trọng điểm và củng cố nền tảng tài chính - quản trị nhằm tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Trong năm 2025, Novaland tiếp tục tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm có khả năng hoàn thiện, bàn giao và tạo dòng tiền, bao gồm cụm dự án trung tâm TP.HCM, Aqua

City, NovaWorld Ho Tram và NovaWorld Phan Thiet. Công tác xây dựng được khôi phục và đẩy nhanh tại nhiều dự án, đồng thời phần lớn các dự án trọng điểm đã được các định chế tài chính cấp hạn mức xây dựng đạt gần 30.500 tỷ đồng tính đến cuối năm 2025, hỗ trợ nguồn lực cho hoạt động xây dựng và cấp tốc triển khai.

- Dự án NovaWorld Phan Thiet: Lũy kế đến hết năm 2025, NovaWorld Phan Thiet đã bàn giao gần 1.500 sản phẩm, trong đó khoảng 750 căn đã hoàn thiện nội thất và đưa vào khai thác cho thuê. Dự án tiếp tục bàn giao các sản phẩm thuộc phân khu Florida và Golf Villas, đồng thời thúc đẩy hoạt động vận hành, khai thác cho thuê và phát triển hệ sinh thái tiện ích du lịch - nghỉ dưỡng. Dự án tiếp tục đóng vai trò là một trong các điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng trọng điểm của Tập đoàn tại Lâm Đồng.
- Dự án Aqua City: Tập đoàn tiếp tục bàn giao sản phẩm tại các phân khu hiện hữu, đồng thời ghi nhận tiến triển pháp lý quan trọng trong năm 2025. Aqua City đã bàn giao hơn 1.000 sản phẩm, với gần 2.400 bất động sản đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán trong năm 2025.
- Dự án NovaWorld Ho Tram: Lũy kế đến hết năm 2025, NovaWorld Ho Tram đã bàn giao gần 600 sản phẩm biệt thự tại các phân kỳ Wonderland, The Tropicana và Habana Island. Trong năm, các phân kỳ tiếp tục duy trì tiến độ thi công, hoàn thiện sản phẩm và bổ sung tiện ích vận hành, góp phần nâng cao trải nghiệm của cư dân, du khách và tăng giá trị khai thác dài hạn của dự án.
- Dự án The Grand Manhattan: Tính đến cuối năm 2025, The Grand Manhattan đã bước vào giai đoạn thi công hoàn thiện toàn bộ 03 tòa tháp, hướng đến kế hoạch bàn giao cho khách hàng trong năm 2026. Đây là một trong các dự án trọng điểm tại khu vực trung tâm TP.HCM, đóng vai trò quan trọng trong kế hoạch bàn giao, ghi nhận doanh thu và tạo dòng tiền của Tập đoàn.
- Dự án Victoria Village: Đối với khu nhà ở thấp tầng, dự án đã hoàn thiện và bàn giao cho cư dân; tính đến tháng 12/2025, đã trao 76/92 sổ hồng cho cư dân khu thấp tầng. Đối với khu cao tầng, công tác thi công hoàn thiện tổng thể tại 04 tòa tháp đang bước vào giai đoạn tăng tốc, bắt đầu bàn giao từ quý II/2026.

Hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ:

Kết thúc năm tài chính 2025, doanh thu thuần hợp nhất từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 6.966 tỷ đồng, giảm 23% so với năm 2024. Trong đó, doanh thu 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 đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ và cho thuê tài sản. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025 đạt 1.861 tỷ đồng, chuyển từ lỗ trong năm 2024 sang có lãi. Kết quả này phản ánh tác động từ việc tiếp tục bàn giao sản phẩm tại các dự án trọng điểm, cải thiện giá vốn và hiệu quả từ quá trình tái cấu trúc, kiểm soát chi phí và tối ưu vận hành.

Trong cơ cấu doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2025, các dự án trọng điểm đóng góp tương đối cân bằng: NovaWorld Phan Thiet và NovaWorld Ho Tram mỗi dự án đóng góp khoảng 26%, Aqua City đóng góp khoảng 25%, phần còn lại đến từ các dự án trung tâm TP. HCM. Điều này cho thấy nguồn thu của Tập đoàn trong năm 2025 tiếp tục đến từ các cụm dự án trọng điểm, phù hợp với định hướng tập trung nguồn lực vào các dự án có khả năng bàn giao và tạo dòng tiền.

10.5. Các hợp đồng lớn

❖ Trong năm 2024, Tập đoàn đã thực hiện ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu như sau:

Bảng 17: Các hợp đồng lớn đã thực hiện ký kết trong năm 2024

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác trong HD	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành	Tình hình thực hiện
I	Hợp đồng mua hàng							
1	Công ty TNHH Xây dựng Tài Việt Tín	Thi công kết cấu, hoàn thiện thô và cơ điện cho 332 căn villa	12/09/2024	15/08/2024	333.742.325.962	Không có	Không có	Đã thực hiện
2	CTCP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	Thi công ép cọc, kết cấu phần thô và hoàn thiện mặt ngoài của 41 căn villa	27/11/2024	11/09/2024	166.762.650.622	Không có	Không có	Đã thực hiện
3	CTCP Cơ điện Minh Quang	Thi công hạ tầng kỹ thuật hệ thống cơ điện khu A2A	01/10/2024	01/10/2024	49.560.309.205	Không có	Không có	Đã thực hiện
4	CTCP Xây dựng Coteccons	Thi công kết cấu, hoàn thiện thô và mep còn lại của 42 căn	20/07/2024	20/08/2023	46.053.646.382	Không có	Không có	Đã thực hiện
5	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 2 (Dic 2)	Thi công hoàn thiện cơ bản 39 căn gvm	18/12/2024	18/12/2024	29.695.323.699	Không có	Không có	Đã thực hiện
6	CTCP Green Mark Construction	Thi công xây dựng, hoàn thiện thô và mep cho 64 căn nhà thấp tầng – khu 7A2	15/08/2024	05/08/2024	25.427.667.154	Không có	Không có	Đã thực hiện
7	Công ty TNHH TM DV Sông Hậu	Thiết kế, thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật	15/03/2024	01/04/2024	23.900.122.456	Không có	Không có	Đã thực hiện

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác trong HĐ	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành	Tình hình thực hiện
8	CTCP Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	Thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 khu A2A	11/11/2024	11/11/2024	18.615.724.354	Không có	Không có	Đã thực hiện
9	Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Stonewood	Cung cấp thiết bị vệ sinh đại trà căn hộ tháp G6 & E2 cho dự án	08/05/2024	17/07/2024	17.829.005.520	Không có	Không có	Đã thực hiện
10	CTCP Thương mại Xây dựng E&C	Cung cấp và thi công nhôm kính cho 86 căn villa và 4 Medium ansion	06/02/2024	26/08/2024	14.528.798.078	Không có	Không có	Đã thực hiện
II	Hợp đồng bán hàng							
	Không có hợp đồng lớn.							

Nguồn: Novaland

❖ Trong năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu như sau:

Bảng 18: Các hợp đồng lớn đã thực hiện ký kết trong năm 2025

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác trong HĐ	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành	Tình hình thực hiện
I	Hợp đồng mua hàng							
1	CTCP Đầu tư Xây dựng Ricons	Thi công phần còn lại kết cấu, hoàn thiện cơ bản và hệ thống cơ điện khu cao tầng	08/08/2025	28/03/2025	945.831.461.395	Không có	Không có	Đã thực hiện

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác trong HĐ	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành	Tình hình thực hiện
2	Chi nhánh tại Đồng Nai - CTCP Green Mark Construction	Thi công kết cấu, hoàn thiện và mep 328 căn nhà thấp tầng	09/08/2025	09/08/2025	662.596.698.077	Không có	Không có	Đã thực hiện
3	CTCP Xây dựng Coteccons	Thi công kết cấu, hoàn thiện và mep 551 căn nhà thấp tầng	11/08/2025	11/08/2025	634.549.728.005	Không có	Không có	Đã thực hiện
4	CTCP Đầu tư Xây dựng Ricons	Thi công phần còn lại kết cấu hoàn thiện cơ bản và hệ thống cơ điện khu cao tầng	21/03/2025	11/02/2025	542.986,594.810	Không có	Không có	Đã thực hiện
5	CTCP Xây dựng và Thiết kế số 1	Cung cấp, thi công kết cấu, hoàn thiện và mep 318 căn (khu A3) và 89 căn nhà thấp tầng	27/10/2025	04/12/2025	406.125.105.200	Không có	Không có	Đã thực hiện
6	Công ty TNHH Xây dựng Tài Việt Tín	Thi công, kết cấu, hoàn thiện mep cho 148 căn thấp tầng khu A2A	26/05/2025	23/05/2024	362.798.804.695	Không có	Không có	Đã thực hiện
7	CTCP Cơ khí Và Đầu tư Xây dựng số 9	Cung cấp, thi công kết cấu, hoàn thiện và mep 256 căn nhà thấp tầng	21/10/2025	25/11/2025	301.063.956.139	Không có	Không có	Đã thực hiện
8	CTCP Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	Công tác xử lý nền	23/07/2025	23/07/2025	283.052.227.650	Không có	Không có	Đã thực hiện
9	CTCP Cơ khí và Đầu tư Xây dựng số 9	Thi công kết cấu, hoàn thiện và mep 197 căn nhà thấp tầng	09/08/2025	31/07/2025	260.972.357.740	Không có	Không có	Đã thực hiện
10	CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đông Hồ	Thi công kết cấu, hoàn thiện và mep cho 210 căn nhà thấp tầng	09/10/2025	14/10/2025	229.109.198.407	Không có	Không có	Đã thực hiện
II	Hợp đồng bán hàng							

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác trong HĐ	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành	Tình hình thực hiện
	Không có hợp đồng lớn							

Nguồn: Novaland

❖ Tính đến ngày 30/06/2026, Tập đoàn đã thực hiện ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu như sau:

Bảng 19: Các hợp đồng lớn đã thực hiện ký kết trong 06 tháng đầu năm 2026

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác trong HĐ	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành	Tình hình thực hiện
I	Hợp đồng mua hàng							
1	Công ty TNHH Xây dựng HO Team	Cung cấp và thi công kết cấu, hoàn thiện, cơ điện 346 căn nhà thấp tầng (AQC286.)	01/07/2026	15/06/2026	474.073.691.272	Không có	Không có	Đang thực hiện
2	Chi nhánh Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Thái Sơn - Công ty Xây lắp 394	Cung cấp và thi công kết cấu, hoàn thiện, cơ điện 240 căn nhà thấp tầng (AQC286.)	01/07/2026	17/06/2026	331.532.629.733	Không có	Không có	Đang thực hiện
3	CTCP Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	Thi công kè bảo vệ bờ - khu 2 (km2+038 - km3+961)	12/06/2026	21/05/2026	234.328.655.112	Không có	Không có	Đang thực hiện
4	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Khải Thành	Thi công kè bảo vệ bờ (km0+00 - km2+038) và kè	21/05/2026	29/04/2026	193.108.332.840	Không có	Không có	Đang thực hiện

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác trong HĐ	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành	Tình hình thực hiện
		kênh nội khu						
5	CTCP Xây dựng Hạ tầng Bắc Trung Nam	Thi công kè bảo vệ bờ - khu 3 (km6+534 - km8+150) và kè kênh nội khu	10/06/2026	19/05/2026	173.184.288.979	Không có	Không có	Đang thực hiện
6	Tổng CTCP Công trình Viettel	Cung cấp và thi công kết cấu, hoàn thiện, cơ điện 71 căn nhà thấp tầng - khu A2A	09/07/2026	25/06/2026	173.097.706.599	Không có	Không có	Đang thực hiện
7	Công ty TNHH Hoàng Phú Thái	Cung cấp và thi công kết cấu, hoàn thiện, cơ điện cho 51 căn nhà thấp tầng - khu A1B	26/03/2026	01/03/2026	169.581.430.857	Không có	Không có	Đang thực hiện
8	CTCP Đầu tư Nam Việt Hưng	Thi công kè bảo vệ bờ - khu 5 (km8+170 - km9+775)	10/06/2026	19/05/2026	135.289.351.357	Không có	Không có	Đang thực hiện
9	CTCP Đầu tư Nam Việt Hưng	Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	06/01/2026	28/01/2026	123.002.493.781	Không có	Không có	Đang thực hiện
10	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Khải Thành	Đắp cát xử lý nền	25/03/2026	08/04/2026	122.428.779.134	Không có	Không có	Đang thực hiện
II	Hợp đồng bán hàng							
	Không có Hợp đồng lớn							

Nguồn: Novaland

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Danh sách khách hàng và nhà cung cấp lớn của Tập đoàn trong năm 2024 như sau:

Bảng 20: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2024

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian giao dịch	Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành
I	Khách hàng lớn				
1	Không có khách hàng lớn				
II	Nhà cung cấp lớn				
1	Công ty TNHH Xây dựng Tài Việt Tín	Thi công xây dựng	2024	22%	Không có
2	CTCP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	Thi công xây dựng	2024	8%	Không có
3	CTCP Green Mark Construction	Thi công xây dựng	2024	37%	Không có
4	CTCP Xây dựng Coteccons	Thi công xây dựng	2024	3%	Không có
5	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 2 (Dic 2)	Thi công xây dựng	2024	3%	Không có
6	CTCP Cơ điện Minh Quang	Thi công xây dựng cơ điện	2024	2%	Không có
7	Công ty TNHH Vật Liệu Xây Dựng Stonewood	Cung cấp và lắp đặt	2024	1%	Không có
8	Công ty TNHH Mỹ Thuật Kiến Trúc Bang Art	Cung cấp và lắp đặt	2024	1%	Không có
9	CTCP Đầu tư Sài Gòn Home	Cung cấp và lắp đặt	2024	1%	Không có
10	Công ty TNHH TM DV Sông Hậu	Thi công xây dựng	2024	1%	Không có

Nguồn: Novaland

Danh sách khách hàng và nhà cung cấp lớn của Tập đoàn trong năm 2025 như sau:

Bảng 21: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2025

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian giao dịch	Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành
I	Khách hàng lớn				
1	Không có khách hàng lớn				
II	Nhà cung cấp lớn				
1	CTCP Đầu tư Xây dựng Ricons	Thi công xây dựng	2025	14%	Không có
2	Chi Nhánh Tại Đồng Nai - CTCP Green Mark Construction	Thi công xây dựng	2025	9%	Không có
3	Công ty TNHH Xây Dựng Tài Việt Tín	Thi công xây dựng	2025	8%	Không có
4	CTCP Xây Dựng Cotecccons	Thi công xây dựng	2025	8%	Không có
5	CTCP Cơ khí Và Đầu tư Xây dựng Số 9	Thi công xây dựng	2025	7%	Không có
6	CTCP Đầu Tư Phan Vũ	Thi công xây dựng	2025	4%	Không có
7	CTCP Xây dựng Và Thiết kế Số 1	Thi công xây dựng	2025	4%	Không có
8	CTCP Xây dựng Và Thương mại Việt Hoa	Thi công xây dựng	2025	4%	Không có
9	CTCP Sông Đà 11	Thi công xây dựng	2025	2%	Không có
10	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Khải Thành	Thi công xây dựng	2025	2%	Không có

Nguồn: Novaland

Danh sách khách hàng và nhà cung cấp lớn của Tập đoàn trong 6 tháng đầu năm 2026 như sau:

Bảng 22: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong 6 tháng đầu năm 2026

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian giao dịch	Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng	Mối quan hệ với Thành viên HĐQT, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành
I	Khách hàng lớn				
1	Không có khách hàng lớn				
II	Nhà cung cấp lớn				
1	Công ty TNHH Xây dựng HO Team	Thi công xây dựng	2026	10,8%	Không có
2	Tổng CTCP Công trình Viettel	Thi công xây dựng	2026	10,0%	Không có
3	Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Khải Thành	Thi công xây dựng	2026	9,3%	Không có
4	CTCP Đầu tư Nam Việt Hưng	Thi công xây dựng	2026	8,4%	Không có
5	Chi nhánh Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Thái Sơn – Công ty Xây lắp 394	Thi công xây dựng	2026	7,6%	Không có
6	Công ty TNHH MTV Thiết bị điện Lioa Đồng Nai	Thi công xây dựng	2026	7,3%	Không có
7	CTCP Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	Thi công xây dựng	2026	5,4%	Không có
8	CTCP Xây dựng Hạ tầng Bắc Trung Nam	Thi công xây dựng	2026	4,0%	Không có
9	Công ty TNHH Hoàng Phú Thái	Thi công xây dựng	2026	3,9%	Không có
10	CTCP Green Mark Construction	Thi công xây dựng	2026	3,4%	Không có

Nguồn: Novaland

10.7. Vị thế của Tổ Chức Phát Hành trong ngành

10.7.1 Vị thế của Tổ Chức Phát Hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

❖ Ngành hoạt động của Novaland:

Thương hiệu đã được ghi nhận và đánh giá cao

Tính đến thời điểm 30/06/2026, Novaland đã trở thành một trong những doanh nghiệp dẫn đầu về quy mô tổng tài sản hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và phát triển BDS với vốn điều lệ thực góp là 22.344 tỷ đồng và tổng tài sản hợp nhất đạt 258.658 tỷ đồng. Đến ngày 07/07/2026, Novaland đã tăng vốn điều lệ thực góp lên 24.021 tỷ đồng.

Quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số công ty bất động sản niêm yết tại ngày 30/06/2026 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
1	Công ty Cổ phần Vinhomes	VHM	1.113.193.186	284.772.810	41.074.120
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	258.658.019	65.237.918	22.344.965
3	Công ty Cổ phần BLUEMARQ GROUP	DXG	39.769.041	21.113.456	12.698.525
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	39.481.210	19.975.515	11.222.149
5	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	28.607.391	12.609.849	9.978.094
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	NLG	25.475.548	14.544.291	4.850.974
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	TAL	21.726.925	6.554.195	5.039.997
8	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	20.485.597	10.173.173	7.964.312
9	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	VPI	15.817.960	5.731.658	3.200.496
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	HDG	14.421.468	8.501.158	3.699.630
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	11.471.928	3.793.235	1.625.281
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	CEO	10.755.529	6.586.082	5.674.161
13	Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	HQC	9.000.858	5.976.459	6.266.000
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	HPX	8.444.287	3.748.040	3.041.686
15	Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	QCG	7.937.470	4.926.380	2.751.293
16	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	HDC	5.744.741	2.956.536	1.997.546
17	Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang	CKG	5.030.980	2.042.265	1.618.075
18	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm	NTL	2.049.174	1.649.861	1.219.799

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC bán niên 2026 đã soát xét được công bố của các doanh nghiệp

Novaland là một trong những tập đoàn bất động sản uy tín hàng đầu tại Việt Nam, hiện phát triển 3 mảng sản phẩm chủ lực, gồm: BĐS đô thị, BĐS du lịch và BĐS công nghiệp. Trải qua hành trình 33 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.

Lợi thế về vị trí của các dự án

Các dự án Novaland đang tập trung phát triển hiện tọa lạc tại những địa bàn có tốc độ đô thị hóa cao và tiềm năng tăng trưởng dài hạn như TP.HCM, TP. Đồng Nai và Lâm Đồng.

Tại TP.HCM, danh mục dự án của Tập đoàn phân bố tại khu vực trung tâm, các cửa ngõ phát triển mới và những trục giao thông quan trọng như Nguyễn Hữu Thọ, Mai Chí Thọ, Nguyễn Văn Trỗi, các tuyến kết nối sân bay Tân Sơn Nhất, khu Nam và khu Đông thành phố. Đây là những khu vực có mật độ dân cư cao, hạ tầng đô thị tương đối hoàn thiện, thuận tiện tiếp cận hệ thống trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại - dịch vụ và các đầu mối giao thông lớn.

Bên cạnh thị trường TP.HCM, Novaland cũng phát triển các dự án quy mô lớn tại Đồng Nai, Lâm Đồng và khu vực ven biển thuộc TP.HCM mới. Các dự án này gắn với những động lực hạ tầng quan trọng như Cảng hàng không quốc tế Long Thành, Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết, Sân bay Phan Thiết... qua đó hỗ trợ mở rộng không gian phát triển đô thị, dịch vụ và du lịch trong dài hạn.

Lợi thế về mạng lưới phân phối và tiêu thụ sản phẩm nhà ở thương mại

Hiện nay, Novaland đang được đánh giá là một trong những doanh nghiệp phát triển BĐS chuyên nghiệp và uy tín tại TP.HCM. Novaland hiện giới thiệu ra thị trường hơn 50 dự án BĐS đô thị và BĐS du lịch, với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng như nhà ở cao tầng và thương mại, khu đô thị thấp tầng, hạ tầng tiện ích và hạ tầng xã hội, nhà phố, nhà phố thương mại, các loại biệt thự... Để có được thành công kể trên, Novaland đã tự xây dựng và phát triển riêng cho mình một đội ngũ bán hàng và hỗ trợ bán hàng tại hệ thống giới thiệu sản phẩm Novaland:

- Tòa nhà Văn phòng Novaland (TP.HCM);
- Aqua City (Đồng Nai);
- NovaWorld Phan Thiet (Lâm Đồng);
- Novaland Gallery (Hà Nội).

Đặc biệt với quy mô dự án lớn, sản phẩm đa dạng, Novaland đã triển khai chiến lược mở rộng kênh phân phối; ngoài việc vẫn tập trung phát triển đội ngũ kinh doanh trực tiếp (hay còn gọi là Sales In-house). Novaland đã và đang liên kết với các đại lý phân phối BĐS hàng đầu thị trường Việt Nam để cùng giới thiệu sản phẩm đến khách hàng trên các tỉnh thành cả nước.

Đội ngũ quản lý và nhân sự giàu kinh nghiệm

Luôn lấy giá trị cốt lõi “Chuyên nghiệp - Hiệu quả - Chính trực” làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động, Novaland duy trì văn hóa doanh nghiệp hướng đến một môi trường làm

việc năng động và hiệu quả.

Hiện nay, Novaland đã xây dựng được một đội ngũ nhân sự có chuyên môn cao, chuyên nghiệp về phát triển và quản lý dự án, quản trị tài chính, xây dựng được quy trình và hệ thống theo chuẩn mực quốc tế.

Novaland tin rằng sự tin tưởng và đồng hành của các khách hàng, nhà đầu tư, tổ chức tài chính quốc tế cùng sự định hướng của HĐQT, sự chỉ đạo của các Ủy ban, đội ngũ nhân sự nhiều kinh nghiệm sẽ giúp Công ty vững niềm tin, chinh phục những mục tiêu dài hạn và tiếp tục sứ mệnh phụng sự các bên liên quan và cộng đồng.

❖ **Các bên tham gia và mức độ cạnh tranh:**

Hiện nay, phần lớn các dự án đã và đang phát triển của Novaland tập trung ở thị trường phía Nam. Trong cùng mảng bất động sản dân cư, đã có sự tham gia của rất nhiều công ty bất động sản, có thể kể đến như: Tập đoàn VinGroup, Tập đoàn Sun Group, CTCP Đầu tư Nam Long, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, CTCP Him Lam, CTCP BLUEMARQ Group, CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Tập đoàn SSG, Masterise Homes, CTCP Bất động sản Tiến Phước... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land... Do đó, mức độ cạnh tranh giữa các bên tham gia cũng ngày càng tăng lên.

Trước bối cảnh này, Công ty định hướng nâng cao năng lực cạnh tranh thông qua việc phát triển các đại đô thị gắn với xu hướng mở rộng hạ tầng, hỗ trợ quá trình đô thị hóa, gia tăng tỷ lệ cư dân ở thực và từng bước hình thành các khu đô thị có khả năng khai thác, vận hành bền vững.

❖ **Vị thế và thị phần của Novaland trong ngành:** Novaland không có đủ thông tin chính xác, khách quan về các doanh nghiệp trong ngành, do vậy, Novaland không thể đánh giá thị phần của Novaland so với doanh nghiệp trong ngành.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

➤ **Nhu cầu nhà ở vẫn ở mức cao**

Theo báo cáo thị trường của Bộ Xây dựng, sau giai đoạn trầm lắng trong năm 2023, thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam đã bắt đầu xuất hiện tín hiệu phục hồi. Năm 2024⁵ ghi nhận 125.545 giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ, tương đương 98,5% so với cùng kỳ, cho thấy thanh khoản thị trường đã dần ổn định trở lại. Xu hướng phục hồi tiếp tục được duy trì trong năm 2025, khi số lượng giao dịch chung cư và nhà ở trên thị trường đạt 138.025 giao dịch⁶ tiếp tục cải thiện so với nền thấp của giai đoạn trước, phản ánh sự trở lại từng bước của nhu cầu mua ở thực và tâm lý thị trường. Sáu tháng đầu năm 2026, tổng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ toàn quốc ghi nhận khoảng 57.424 giao dịch⁷.

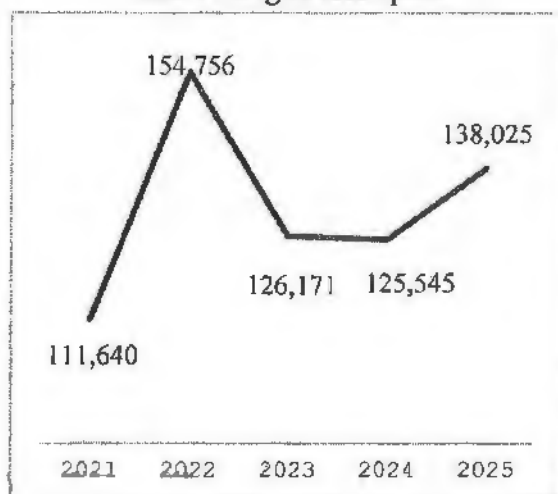
⁵ Nguồn: <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1269/83848/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-trong-quy-iv-nam-2024-va-ca-nam-2024.aspx>

⁶ Nguồn: <https://batdongsan.baovaydung.vn/thi-truong-bat-dong-san-nam-2025-nguon-cung-cai-thien-gia-van-neo-cao-19226011619375156.htm>

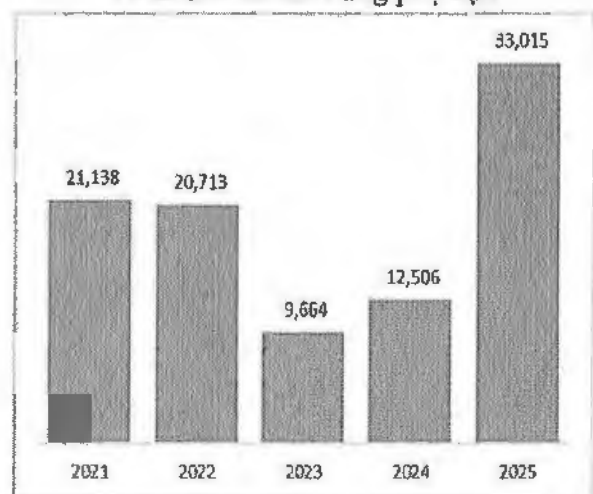
⁷ Nguồn: https://baochinhphu.vn/gia-chung-cu-neo-cao-bo-xay-dung-tim-co-che-lam-nha-thuong-mai-gia-re-102260424193420829.htm?gidzl=dW1aQSLRMZ-07MDXoKriEvGSRc3JG0KvYHe_D8943pZSIM5aXITPE8vEPZIV5Li-XaLXCJTfQ0XfbfLF0; và <https://baochinhphu.vn/giao-dich-giam-ton-kho-bat-dong-san-tang-trong-quy-ii-2026->

Theo dữ liệu của DKRA đối với phân khúc căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh phụ cận (Tây Ninh và Đồng Nai), thị trường bắt đầu phục hồi từ năm 2024, khi lượng căn hộ tiêu thụ đạt 12.506 căn, tăng 24% so với cùng kỳ, với giao dịch chủ yếu tập trung tại các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và tiến độ xây dựng tốt. Sang năm 2025⁸, thị trường phục hồi rõ nét hơn khi nguồn cung sơ cấp tăng khoảng 73% so với năm 2024, trong đó TP. Hồ Chí Minh chiếm khoảng 87% tổng nguồn cung. Đồng thời, sức cầu toàn thị trường tăng mạnh, gấp khoảng 2,6 lần so với năm 2024, với phần lớn giao dịch tập trung tại các dự án mới mở bán tại TP. Hồ Chí Minh và Tây Ninh. Sáu tháng đầu năm 2026⁹, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh phụ cận ghi nhận nguồn cung sơ cấp căn hộ đạt 33.434 căn, số căn tiêu thụ sơ cấp khoảng 17.292 căn.

Hình 5: Tổng lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ toàn quốc



Hình 6: Số căn bán được tại khu vực TP.HCM và các vùng phụ cận



(Nguồn: Bộ Xây dựng, DKRA)

Nhu cầu nhà ở tại Việt Nam duy trì ở mức cao trong các năm gần đây còn được thể hiện qua dư nợ cho vay mua bất động sản. Theo NHNN¹⁰, dư nợ tín dụng bất động sản đến cuối năm 2023 khoảng 2,88 triệu tỷ đồng, trong đó vay kinh doanh bất động sản khoảng 1,09 triệu tỷ đồng, vay tiêu dùng khoảng 1,79 triệu tỷ đồng. Đến cuối năm 2024¹¹, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản tăng 16,11% so với cuối năm 2023 (cao hơn mức tăng trưởng tín dụng toàn nền kinh tế là 15,08 %), trong đó, dư nợ tiêu dùng bất động sản chiếm tỷ trọng khoảng 60%, dư nợ kinh doanh bất động sản chiếm khoảng tỷ trọng khoảng 40%. Năm 2025, Chính phủ đã chỉ đạo NHNN nghiên cứu phát triển các sản phẩm cho vay ưu đãi dành cho người lao động trẻ (dưới 35 tuổi) mua nhà để ở. Hàng loạt ngân hàng thương mại trong hệ thống đã hưởng ứng và tung ra thị trường các gói tín dụng ưu đãi lãi suất dành riêng cho nhóm khách hàng là người lao động và các gia đình trẻ (tuổi từ 18-

102260821161433075.htm?gidzl=uIDRPMKSWK7dFbnbQGg9HUi_Lczp1zbCzZa7Eo83qqzZQbbh9525JV5jNZj_KeTB-MPPFZUs3EmJPXsEGW

⁸ Nguồn: Báo cáo thị trường bất động sản nhà ở TP. HCM & vùng phụ cận năm 2025 của DKRA Group link: https://dkra.vn/pdf/dkra-consultingbao-cau-thi-truong-bat-dong-san-nha-o-tp-hcm--vung-phu-can-nam-2025_vi_1767864103.pdf

⁹ Nguồn: Báo cáo thị trường bất động sản nhà ở TP. HCM & vùng phụ cận Quý 1/2026 và Quý 2/2026 của DKRA Group link: https://dkra.vn/pdf/dkra-consultingbao-cau-thi-tru%CC%9Bo%CC%9Bng-ba%CC%82i-do%CC%82ng-san-nha-o%CC%9B-tp-hcm--vung-phu-ca%CC%82n-q220269726_vi_1783653819.pdf; và https://dkra.vn/pdf/dkra-consultingbao-cau-thi-truong-bat-dong-san-nha-o-tp-hcm--vung-phu-can-q12026_vi_1775806598.pdf

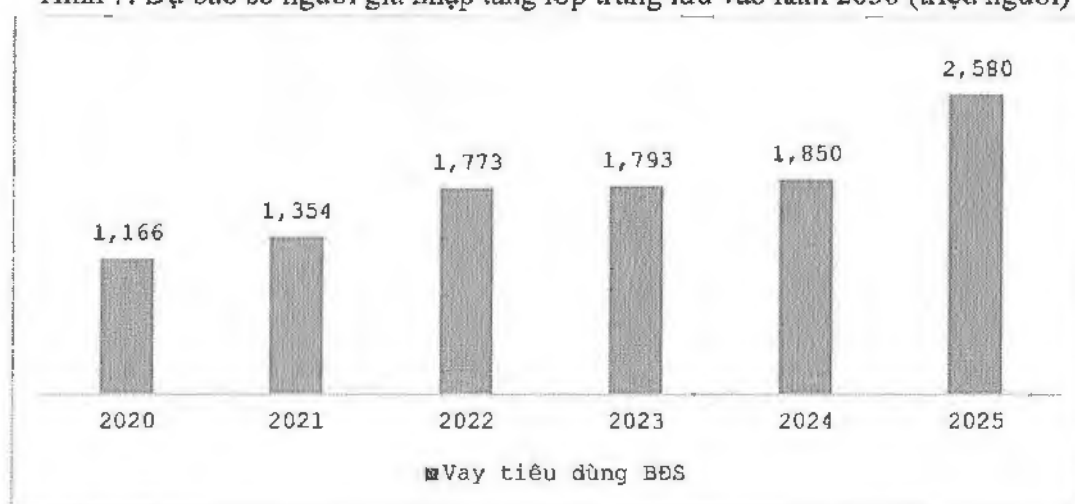
¹⁰ Nguồn: <https://vietnamnet.vn/du-no-tin-dung-bat-dong-san-gan-2-9-trieu-ty-dong-2270418.html>

¹¹ Nguồn: <https://vneconomy.vn/tin-dung-tang-truong-kha-ngay-tu-clau-nam-2025.htm>

35) vay vốn để mua nhà tại các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội. Tiêu biểu có thể kể đến các gói áp dụng lãi suất khá hấp dẫn trong thời gian ưu đãi, như gói “Ngôi nhà đầu tiên” của ACB (lãi suất từ 5,5%/năm cố định 5 năm đầu, thời hạn vay tối đa 30 năm); gói 16.000 tỷ đồng của SHB (lãi suất ưu đãi từ 3,99%/năm, thời hạn cho vay tối đa 35 năm, hạn mức vay tối đa 90% giá trị căn nhà cần mua); gói “MB Dream Home” của MB (lãi suất từ 6,84%/năm, thời hạn vay tối đa 35 năm; tặng tài khoản thẻ tín dụng hạn mức 250 triệu đồng). BIDV áp dụng gói vay tương tự với lãi suất tối thiểu 5,5%/năm cố định trong 12 tháng đầu với khoản vay từ 60 tháng. VietinBank giữ nguyên với mức cố định 6% - 8,2%/năm tùy thời hạn vay. Vietcombank cố định lãi suất từ 5,5 - 5,7%/năm trong 6 - 12 tháng đầu, sau giai đoạn ưu đãi này, lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động 12 tháng cộng biên độ 3,5%¹². Kết quả là đến cuối năm 2025, dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản của các tổ chức tín dụng đạt 4,74 triệu tỷ đồng, tăng 36,24% so với 31/12/2024 trong đó tín dụng cho vay tiêu dùng bất động sản đạt ước đạt 2.580 nghìn tỷ đồng¹³.

Theo World Data Lab, Việt Nam sẽ có thêm 04 triệu người gia nhập tầng lớp trung lưu trong năm 2024 và 23,2 triệu người vào năm 2030. Sự phát triển nhanh chóng của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam, thu nhập cải thiện, và xu hướng mua bất động sản như phương tiện tích lũy tài sản cũng là những động lực chính hỗ trợ nhu cầu mua nhà ở mạnh mẽ trong những năm tới.

Hình 7: Dự báo số người gia nhập tầng lớp trung lưu vào năm 2030 (triệu người)



(Nguồn: World Data Lab¹⁴)

- **Những thay đổi về pháp lý bất động sản sẽ hỗ trợ thúc đẩy tiến độ phát triển dự án và gia tăng nguồn cung nhà ở mới**

Kể từ quý IV/2022, thị trường căn hộ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có dấu hiệu khan hiếm nguồn cung. Số lượng căn hộ chào bán mới đều ghi nhận ở mức thấp trong vòng 15 năm trở lại đây. Nguyên nhân là bởi quỹ đất tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh bắt đầu thu hẹp dần, nhiều dự án chưa đủ điều kiện pháp lý nên không thể triển

¹²Nguồn: <https://thoibaonganhang.vn/nhieu-co-hoi-cho-nguoi-tre-vay-von-uu-dai-mua-nha-160785.html>

¹³ Nguồn: <https://vneconomy.vn/tin-dung-va-lai-suot-thuc-day-qua-trinh-sang-loc-thi-truong-bat-dong-san.htm>

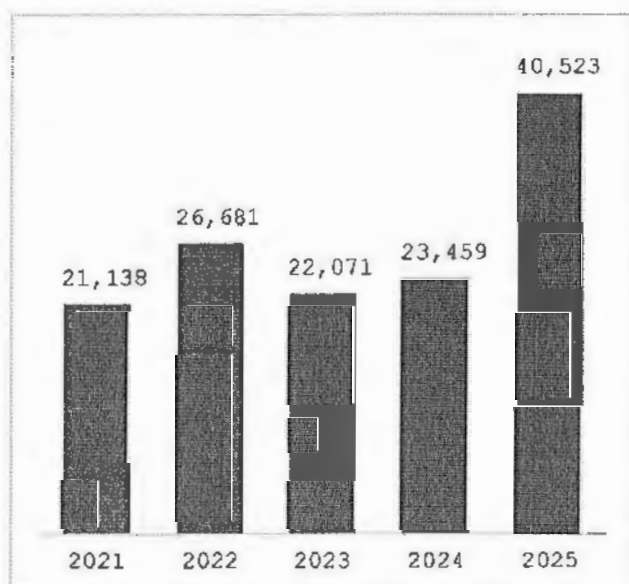
¹⁴ Nguồn: <https://infographics.vn/interactive-nam-2024-viet-nam-co-them-4-trieu-nguoi-gia-nhap-tang-lop-trung-luu/209231.vna>

khai.

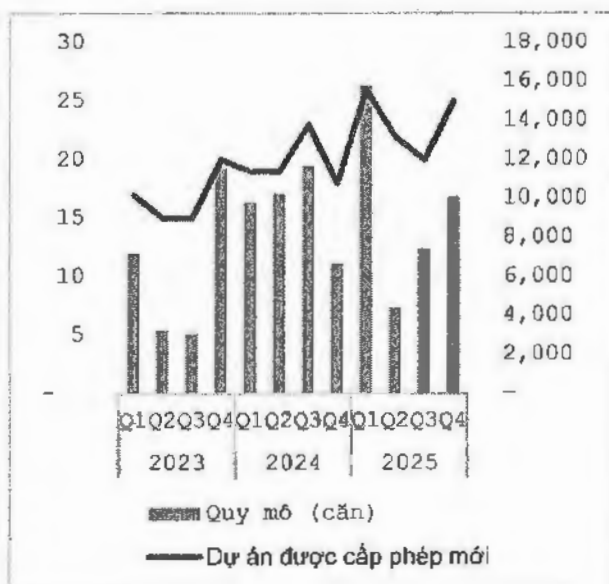
Ngày 29/06/2024, Quốc hội đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có hiệu lực từ 1/8/2024, sớm hơn 05 tháng so với thời điểm đã được quyết định trước đó là 1/1/2025. Ba luật liên quan đến bất động sản được phê duyệt sớm được kỳ vọng sẽ giúp các dự án triển khai được thông suốt, tháo gỡ vướng mắc cho các dự án bị tạm dừng, thúc đẩy nguồn cung mới vào thị trường.

Theo số liệu của Bộ Xây dựng, các dự án mới được cấp phép đã bắt đầu tăng trở lại kể từ quý IV/2023 và kèm theo tăng trưởng về quy mô. Báo cáo thị trường bất động sản hàng quý tại khu vực TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận (Bình Dương (cũ), Long An, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu) cũng ghi nhận nguồn cung sơ cấp căn hộ bắt đầu tăng mạnh trong năm 2025.

Hình 8: Nguồn cung sơ cấp căn hộ tại khu vực TP. HCM và các vùng phụ cận



Hình 9: Dự án phát triển nhà ở thương mại được cấp phép mới toàn quốc



(Nguồn: Bộ Xây dựng, DKRA)

Theo DKRA, nguồn cung sơ cấp căn hộ tại khu vực TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận năm 2025 đạt 40.523 căn, tăng 73% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung tập trung tại TP. Hồ Chí Minh, chiếm tỷ trọng 87% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường. Nguồn cung mới đạt hơn 29.000 căn hộ, gấp 2,5 lần cùng kỳ, trong đó khu vực Bình Dương (cũ) chiếm đến 53% tổng nguồn cung đưa ra thị trường trong năm 2025. Trong 6 tháng đầu năm 2026, khu vực TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận ghi nhận nguồn cung sơ cấp căn hộ đạt 33.434 căn, trong đó Quý 1/2026 là 14.156 căn và Quý 2/2026 là 19.278 căn.

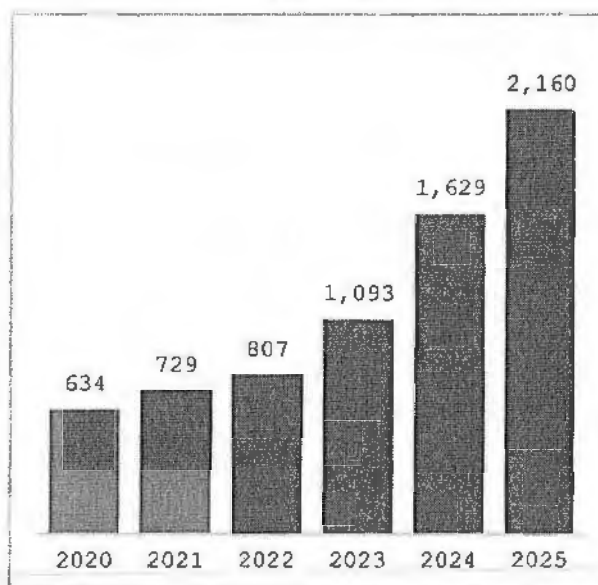
- **Khả năng tiếp cận nguồn vốn của doanh nghiệp bất động sản sẽ giúp giảm bớt khó khăn về thanh khoản do áp lực đáo hạn lớn trong năm 2026**

Theo số liệu từ Ngân hàng Nhà nước (NHNN)¹⁵, tính đến hết 31/12/2025, tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống đạt 18,58 triệu tỷ đồng, tăng 19,01% so với cuối năm 2024. Như vậy, xét về giá trị tuyệt đối, trong năm 2025, tín dụng toàn hệ thống tăng 2,97 triệu tỷ đồng so với năm trước. Năm 2026, NHNN dự kiến tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống khoảng 15% tương đương với khoảng 2,787 triệu tỷ đồng được cung cấp ra nền kinh tế.

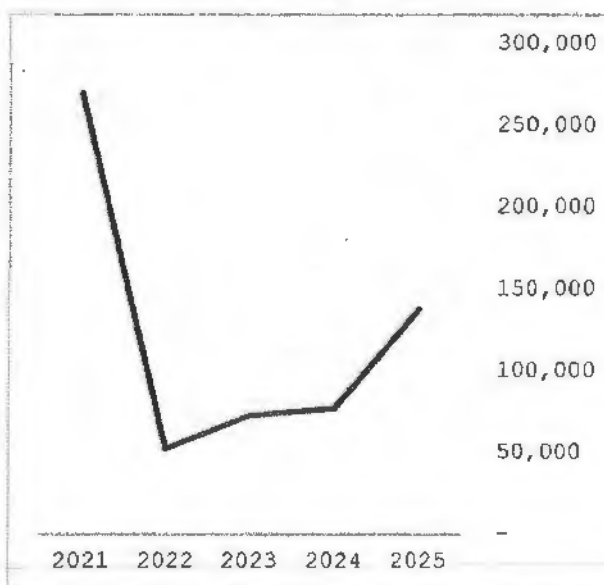
Theo số liệu thống kê của Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam (VBMA)¹⁶, năm 2025 ghi nhận 518 đợt phát hành mới với tổng giá trị phát hành đạt 590,6 nghìn tỷ đồng, tăng 7% về số lượng đợt (+32 đợt) và tăng 26% về giá trị (+122,4 nghìn tỷ đồng) so với năm 2024. Riêng các doanh nghiệp bất động sản có tổng giá trị phát hành trong năm 2025 đạt 137,95 nghìn tỷ đồng, tăng 39% so với năm 2024 (+38,74 tỷ đồng), chiếm khoảng 23,4% tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp phát hành mới trong năm 2025. Theo CTCP Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam (VIS Rating)¹⁷, giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong năm 2026 kỳ vọng sẽ tăng khoảng 15-20% so với năm 2025, với động lực đến từ nhu cầu huy động vốn trung – dài hạn của doanh nghiệp trong bối cảnh hoạt động cho vay của các ngân hàng ngày càng chọn lọc hơn. Nhóm ngân hàng và bất động sản vẫn tiếp tục là các tổ chức phát hành chính trên thị trường.

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thời gian qua đã chỉ đạo, điều hành các Bộ, ngành, địa phương, đặc biệt là Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ động, tích cực triển khai quyết liệt về việc tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng, hiệu quả, an toàn, lành mạnh, bền vững nhằm thúc đẩy phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Theo đó, tình hình thị trường trái phiếu doanh nghiệp đã dần từng bước đi vào ổn định và đã có những chuyển biến tích cực trong thời gian gần đây.

Hình 10: Dư nợ cho vay kinh doanh bất động sản (nghìn tỷ đồng)



Hình 11: Giá trị trái phiếu BĐS phát hành mới (nghìn tỷ đồng)



(Nguồn: Bộ Xây dựng, VBMA)

¹⁵ <https://vneconomy.vn/nam-2026-tin-dung-du-kien-tang-them-279-trieu-ty-dong-giam-183000-ty-so-voi-2025.htm>

¹⁶ <https://vneconomy.vn/ngan-hang-chiem-linh-thi-truong-trai-phieu-doanh-nghiep-nam-2025.htm>

¹⁷ <https://vneconomy.vn/thi-truong-trai-phieu-doanh-nghiep-ky-vong-soi-dong-trong-nam-2026.htm>

10.7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Phát Hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Trong giai đoạn 2024-2025, thị trường bất động sản tiếp tục trong quá trình phục hồi có chọn lọc, chịu tác động bởi các yếu tố pháp lý, tín dụng, sức mua và tiến độ triển khai dự án. Song song, khung pháp lý mới của ngành bất động sản từng bước được hoàn thiện khi Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản cùng có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, tạo cơ sở để thị trường phát triển minh bạch và bền vững hơn trong giai đoạn tiếp theo.

Trong bối cảnh đó, định hướng phát triển của Novaland tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi, ưu tiên tái cấu trúc tài chính, hoàn thiện pháp lý, khôi phục hoạt động xây dựng, bàn giao sản phẩm và vận hành các dự án trọng điểm. Năm 2025, Novaland đã cơ bản hoàn tất giai đoạn 1 của quá trình tái cấu trúc, từng bước khôi phục hoạt động xây dựng - bàn giao - vận hành, cải thiện kết quả kinh doanh và củng cố niềm tin của Khách hàng, Đối tác và Nhà đầu tư. Novaland đặt mục tiêu năm 2026 là năm cuối của quá trình tái cấu trúc, chuyển trạng thái từ “nỗ lực phục hồi” sang “phát triển bền vững”.

❖ Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với chính sách của Nhà nước

Định hướng phát triển của Novaland phù hợp với chủ trương của Nhà nước về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, hoàn thiện khung pháp lý, thúc đẩy đầu tư công và phát triển hạ tầng chiến lược. Việc Tập đoàn tập trung hoàn thiện pháp lý, đẩy nhanh thi công, bàn giao sản phẩm và cấp giấy chứng nhận tại các dự án trọng điểm phù hợp với định hướng khơi thông nguồn lực đất đai, gia tăng nguồn cung sản phẩm đủ điều kiện pháp lý và bảo vệ quyền lợi của khách hàng.

Bên cạnh yếu tố pháp lý, chiến lược phát triển của Novaland cũng bám sát xu hướng đẩy mạnh đầu tư công và hạ tầng kết nối vùng. Giai đoạn 2026-2030, tổng mức vốn đầu tư công trung hạn được Quốc hội thông qua ở mức khoảng 8,22 triệu tỷ đồng; riêng kế hoạch đầu tư công năm 2026 vượt 1 triệu tỷ đồng, tập trung cho các dự án hạ tầng trọng điểm và có tính lan tỏa cao. Đây là yếu tố hỗ trợ tích cực cho các địa bàn trọng điểm nơi Novaland đang phát triển dự án như TP.HCM, TP. Đồng Nai và tỉnh Lâm Đồng.

Trên cơ sở đó, định hướng phát triển quỹ đất của Novaland theo hướng chọn lọc, ưu tiên các khu vực hưởng lợi từ hạ tầng trọng điểm, xu hướng nâng cấp đô thị và dịch chuyển dân cư là phù hợp với chính sách phát triển hạ tầng, đô thị hóa và phát triển kinh tế vùng. Đối với các dự án hiện hữu, Tập đoàn tiếp tục tập trung hoàn thiện pháp lý, xây dựng, bàn giao và khai thác vận hành.

❖ Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng ngành và xu thế thế giới

Định hướng phát triển của Novaland phù hợp với xu hướng phục hồi có chọn lọc của ngành bất động sản, trong đó các doanh nghiệp có quỹ đất rõ ràng, pháp lý được tháo gỡ, tiến độ bàn giao thực tế và khả năng tạo dòng tiền từ dự án hiện hữu sẽ có lợi thế cạnh tranh hơn.

Về sản phẩm:

Chiến lược của Novaland tập trung vào bất động sản đô thị phục vụ nhu cầu ở thực và bất

động sản du lịch có khả năng khai thác dài hạn. Định hướng này phù hợp với quá trình đô thị hóa, xu hướng nâng cấp chất lượng sống, phát triển các đô thị vệ tinh và nhu cầu du lịch - nghỉ dưỡng tại các địa bàn có tiềm năng. Các dự án như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet và NovaWorld Ho Tram đều nằm tại các khu vực hưởng lợi từ hạ tầng kết nối, phát triển đô thị, dịch chuyển dân cư và tăng trưởng du lịch - dịch vụ.

Về quản trị và phát triển bền vững:

Novaland tiếp tục tích hợp ESG, chuyển đổi số và AI vào hoạt động quản trị, vận hành dự án và chăm sóc khách hàng. Đây là hướng đi phù hợp với xu thế chung của ngành bất động sản trên thế giới, khi các tiêu chuẩn minh bạch, quản trị rủi ro, hiệu quả sử dụng tài nguyên, công trình xanh và trải nghiệm khách hàng ngày càng trở thành yếu tố quan trọng đối với năng lực cạnh tranh dài hạn của doanh nghiệp.

Ban Lãnh đạo Công ty cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Công ty đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

Năm 2026, Novaland tập trung vào 04 nhóm giải pháp trọng tâm gồm: kinh doanh và sản phẩm; phát triển dự án; tài chính; quản trị và chuyển đổi số. Các giải pháp này phù hợp với bối cảnh thị trường, chính sách phát triển hạ tầng - đô thị của Nhà nước và xu hướng ngành, đồng thời hỗ trợ Tập đoàn từng bước khôi phục vị thế, nâng cao hiệu quả vận hành và tạo nền tảng cho mục tiêu dài hạn đến năm 2030.

10.8. Hoạt động Marketing

Novaland luôn định hướng xây dựng và triển khai chiến lược Marketing và truyền thông phù hợp cho sản phẩm dịch vụ. Tập đoàn ban hành và áp dụng Bộ Hướng dẫn sử dụng thương hiệu nhằm đảm bảo việc tuân thủ trong tất cả các hoạt động tiếp thị, bảo vệ và nâng cao hình ảnh thương hiệu Novaland. Các kế hoạch truyền thông quảng bá luôn được tập trung hoạch định, đầu tư và thực hiện nghiêm túc, chuyên nghiệp nhằm đảm bảo cho khách hàng và cổ đông được cung cấp thông tin đầy đủ, chuẩn xác và kịp thời nhất.

Đảm bảo sự hài lòng của khách hàng đã trở thành định hướng và ưu tiên hàng đầu, Tập đoàn đã không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng các sản phẩm dịch vụ, bên cạnh trải nghiệm thực tế nhằm dành trọn lòng tin của khách hàng, khẳng định uy tín thương hiệu các sản phẩm BĐS có giá trị gia tăng mạnh mẽ và bền vững.

Ngay từ những ngày đầu thành lập đến nay, Tập đoàn đã không ngừng nỗ lực xây dựng thương hiệu Novaland là thương hiệu của sự cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ.

Novaland luôn bắt kịp xu hướng phát triển của xã hội, dự đoán và nắm bắt kịp thời nhu cầu của khách hàng để phát triển nhiều sản phẩm chất lượng tốt mang thương hiệu Novaland, giới thiệu ra thị trường. Danh mục sản phẩm đa dạng như nhà ở cao tầng và thương mại, khu đô thị thấp tầng, hạ tầng tiện ích và hạ tầng xã hội, nhà phố, nhà phố thương mại, các loại biệt thự... và kiến tạo những điểm đến du lịch mới hấp dẫn và đặc sắc tại NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, đã nhận được sự đón nhận của khách hàng. Năm 2024, Tập đoàn sẽ tiếp tục hoàn thiện các Dự án đang phát triển, nỗ lực thực hiện cam kết với khách hàng, nhà đầu tư và các đối tác. Aqua City sẽ được hoàn chỉnh để trở thành một đô thị vệ tinh tại Đồng Nai, một đô thị bên sông quy mô hiện đại với đầy đủ tiện ích nội, ngoại khu. NovaWorld Phan Thiet sẽ là điểm đến mới của sự kiện,

lễ hội, các hoạt động thể dục thể thao, team building, sinh hoạt biển... NovaWorld Ho Tram sẽ là điểm đến du lịch nghỉ dưỡng thuận tiện, đẳng cấp.

Tư duy “Khách hàng là số 1” được xây dựng trong nhận thức của từng nhân viên Novaland. Novaland luôn ý thức cao tận tụy chăm sóc khách hàng bằng việc cung cấp sản phẩm phù hợp, chất lượng tốt, giá hợp lý và thực hiện đúng như cam kết. Tất cả nhằm mục đích mang lại sự hài lòng cao nhất cho khách hàng, đạt được niềm tin từ cộng đồng để Novaland ngày một phát triển, đóng góp thiết thực vào sự phát triển của cộng đồng và của xã hội Việt Nam.

Novaland đang ngày một hoàn thiện chất lượng phục vụ để mang dịch vụ của Novaland đến khách hàng nhanh chóng và thuận lợi hơn, để sản phẩm dịch vụ của Novaland thật sự có ý nghĩa “Cho cuộc sống bừng sáng”.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Từ khi xuất hiện trên thị trường, thương hiệu Novaland đã tạo được lòng tin đối với khách hàng và là một thương hiệu có uy tín trên thị trường.

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Tên viết tắt: Novaland Group Corp
- Logo Công ty:



- Ý nghĩa thương hiệu: Logo Novaland là sự kết hợp hài hòa giữa ba màu: chữ Land màu vàng đất, chữ Nova màu xanh đậm và chữ O được thể hiện bằng khối rubik có ẩn chữ Nova màu xanh lá mạ. Khối rubik xoay chuyển trên vạch ngang biểu tượng cho một sự phát triển luôn năng động, sáng tạo và chuyên nghiệp.
Khối lập phương Rubik sáu mặt tạo thành từ “NOVA”. NOVA theo tiếng Latinh mang ý nghĩa là Người Cải Tiến.

Công ty đã đăng ký tên miền: <http://www.novaland.com.vn> do VNNIC (Trung tâm Internet Việt Nam - Bộ Thông tin và Truyền thông) cấp.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

- ❖ Các chính sách trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Về phát triển dự án: Novaland hiện phát triển 3 mảng sản phẩm chủ lực, gồm: BĐS đô thị, BĐS du lịch và BĐS công nghiệp.

BDS đô thị:

- TP.HCM: Tập trung phát triển các BĐS tại những khu vực trọng điểm của TP.HCM. Loại hình sản phẩm gồm: Nhà ở cao tầng và thương mại, khu đô thị thấp tầng, hạ tầng tiện tích và hạ tầng xã hội. Các dự án tiêu biểu như: Sunrise City, The Prince Residence, The Sun Avenue, The Grand Manhattan;
- Vệ tinh: Các khu đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh và theo đuổi các tiêu chuẩn “thông minh”, “sinh thái” về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh. Loại hình sản phẩm gồm: Nhà phố, nhà phố thương mại, các loại biệt thự. Các dự án tiêu biểu như Aqua City, Lakeview City.

BDS du lịch:

Novaland kiến tạo những điểm đến du lịch mới hấp dẫn và đặc sắc:

- NovaWorld Phan Thiet;
- NovaWorld Ho Tram.

BDS công nghiệp:

Novaland tập trung nghiên cứu và phát triển các cụm Khu công nghiệp ở các tỉnh thành như TP.HCM, Đồng Nai, Tây Ninh...

Về hoạt động phát triển quỹ đất:

Giai đoạn 2024-2025, Novaland không ưu tiên M&A dự án mới mà tập trung tái cấu trúc các khoản đầu tư hiện hữu, hoàn thiện pháp lý và thúc đẩy triển khai các dự án trọng điểm và các quỹ đất hiện hữu.

Năm 2026, Tập đoàn 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 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.

Về gia tăng giá trị cho khách hàng, cộng đồng và xã hội:

Novaland định hướng phát triển theo hướng hài hòa lợi ích giữa khách hàng, cổ đông, nhà đầu tư, cộng đồng và địa phương. Trong giai đoạn 2024-2025, bên cạnh việc tập trung tái cấu trúc và phục hồi hoạt động kinh doanh cốt lõi, Tập đoàn tiếp tục tích hợp các yếu tố phát triển bền vững vào hoạt động đầu tư, xây dựng, vận hành dự án và quản trị doanh nghiệp.

Kinh tế

Đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý xây dựng chuyên nghiệp, Novaland phát triển và xây dựng các công trình có quy mô lớn theo quy chuẩn quốc tế; đồng thời phát triển hệ thống giao thông đường bộ kết nối đô thị với Dự án, gia tăng mỹ quan đô thị và giảm tải mật độ giao thông.

Những dự án BĐS do Novaland phát triển góp phần kiến tạo địa phương dần trở thành điểm đến thu hút đầu tư trong nước và thế giới.

Góp phần thúc đẩy đối thoại công - tư, bao gồm việc hợp tác với cộng đồng để đảm bảo

cộng đồng địa phương được hưởng lợi từ các hoạt động kinh doanh, nâng cao giá trị BĐS trong khu vực lân cận, tại các vùng dự án đang được Novaland đầu tư và phát triển.

Xã hội

Bên cạnh đóng góp trực tiếp vào việc thúc đẩy nhu cầu lao động, Tập đoàn còn đào tạo và phát triển các kỹ năng cần thiết để nâng cao cơ hội phát triển sự nghiệp của nguồn nhân lực địa phương. Tập đoàn tiếp tục ưu tiên xây dựng môi trường làm việc an toàn, duy trì chính sách phúc lợi, đào tạo và phát triển đội ngũ; đồng thời ưu tiên nguồn nhân lực tại địa phương ở các khu vực có dự án trọng điểm.

Tạo việc làm gián tiếp trong chuỗi giá trị cung ứng tại địa phương thông qua việc thực hiện mua sắm nguyên vật liệu và dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ; gián tiếp thúc đẩy nền kinh tế địa phương.

Những dự án BĐS quy mô lớn do Novaland phát triển như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram... với các tiện ích đa dạng, mới lạ góp phần nâng tầm trải nghiệm, nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng mọi nhu cầu và thị hiếu của du khách trong và ngoài nước; củng cố và phát triển du lịch địa phương trở thành những điểm đến hấp dẫn trên bản đồ du lịch Việt Nam và thế giới.

Trong năm 2025, Novaland cũng duy trì các hoạt động cộng đồng như hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng bởi thiên tai, đóng góp xây dựng nhà tình nghĩa, trao quà cho hộ khó khăn, học sinh và phối hợp tổ chức các hoạt động thể thao, sức khỏe cộng đồng.

Môi trường

Yếu tố “xanh” đã trở thành mục tiêu quan trọng tại các công trình của Novaland. Tập đoàn tiếp tục chú trọng đến việc tuân thủ các quy định của luật pháp về môi trường, chú trọng đến việc giảm thiểu năng lượng và lượng nước sử dụng xuyên suốt hoạt động kinh doanh, tái sử dụng nguồn điện, nước tại các dự án; tiến hành các hoạt động giám sát trong suốt quá trình xây dựng để đảm bảo các mục tiêu và biện pháp thi công thân thiện với môi trường được các nhà thầu tuân thủ.

Tập đoàn đẩy mạnh các giải pháp sử dụng hiệu quả tài nguyên, tái sử dụng nước thải sau xử lý, phân loại và tái chế rác thải phù hợp với quy định; đồng thời từng bước ứng dụng năng lượng tái tạo, công nghệ thông minh và xem xét áp dụng các tiêu chuẩn, chứng chỉ công trình xanh như EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) cho các dự án trọng điểm.

❖ *Đánh giá ảnh hưởng của chính sách nghiên cứu và phát triển tới tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành:*

Các chính sách nghiên cứu và phát triển nêu trên phù hợp với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và với tình hình hoạt động kinh doanh, chiến lược phục hồi và định hướng phát triển bền vững của Novaland.

Trong hai năm gần đây, các chính sách này đã hỗ trợ Novaland tập trung nguồn lực vào các mảng kinh doanh cốt lõi, tái cấu trúc danh mục đầu tư, hoàn thiện pháp lý và thúc đẩy triển khai các dự án trọng điểm. Bên cạnh đó, việc tăng cường lồng ghép các yếu tố phát triển bền vững, chuyển đổi số và nâng cao hiệu quả quản trị được kỳ vọng góp phần nâng cao chất lượng dự án, tối ưu hóa hoạt động, tăng cường kiểm soát rủi ro và tạo nền tảng

cho giai đoạn phát triển tiếp theo, qua đó gia tăng giá trị bền vững cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng.

10.11. Chiến lược kinh doanh

❖ Tổng quan về kết quả hoạt động năm 2025:

Đến cuối năm 2025, hành trình tái cấu trúc toàn diện của Novaland đã đạt được nhiều bước tiến quan trọng, Novaland tiếp tục nỗ lực phục hồi và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững. Cụ thể:

- Hoàn tất cơ cấu nợ phần lớn các khoản vay: 100% các ngân hàng tiếp tục đồng hành tài trợ các dự án, góp phần ổn định nghĩa vụ tài chính và dòng tiền. Hơn 17.100 tỷ đồng ~ 83% dư nợ của các khoản vay nước ngoài và trái phiếu quốc tế đạt được thỏa thuận tái cấu trúc/ gia hạn, giảm áp lực thanh toán trong ngắn hạn. Giảm hơn 12.100 tỷ đồng ~ 44% dư nợ trái phiếu trong nước so với cuối năm 2024.
- Khởi thông nguồn vốn và khôi phục hoạt động xây dựng dự án: Xây dựng đồng bộ, đẩy nhanh tốc độ thi công tại nhiều dự án trọng điểm như The Grand Manhattan, Aqua City, NovaWorld Ho Tram, The Park Avenue, Tropic Riverside, Victoria Village. Phần lớn các dự án đã được các định chế tài chính cấp hạn mức xây dựng đến hết năm 2025 đạt gần 30.500 tỷ đồng.
- Chuẩn hóa hệ thống quản trị & Chuyển đổi số toàn diện: Chuẩn hóa hệ thống quản trị toàn Tập đoàn, 100% vận hành trên E-Office & dữ liệu báo cáo tự động theo thời gian thực, 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.

❖ Các chiến lược phát triển trọng tâm năm 2026:

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. Novaland 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, Novaland 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.

Kinh doanh & Sản phẩm:

Trong giai đoạn phát triển mới, Novaland định vị lại chiến lược sản phẩm theo định hướng “Ở thực – Giá trị thật – Khai thác bền vững”, tập trung vào các sản phẩm có nhu cầu thực, khả năng vận hành và giá trị khai thác dài hạn.

- Bất động sản đô thị tiếp tục là trụ cột chiến lược, phục vụ nhu cầu ở thực, quá trình đô thị hóa và nâng cao chất lượng sống.
- Bất động sản du lịch là động lực gia tăng giá trị, phát triển hệ sinh thái lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí và chăm sóc sức khỏe.

- Quỹ đất được phát triển chọn lọc, bám theo các hành lang hạ tầng trọng điểm quốc gia và xu hướng nâng cấp đô thị, dịch chuyển dân cư.

Phát triển dự án:

Novaland ưu tiên hoàn thiện pháp lý, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, bàn giao sản phẩm và cấp giấy chứng nhận tại các dự án trọng điểm nhằm khơi thông dòng tiền từ các dự án hiện hữu. Theo kế hoạch năm 2026, Tập đoàn dự kiến bàn giao 2.651 căn và cấp 4.347 sổ hồng tại các cụm dự án trọng điểm, bao gồm Trung tâm TP.HCM, Aqua City, NovaWorld Ho Tram và NovaWorld Phan Thiet. Song song, Tập đoàn xem xét triển khai xây dựng, mở bán các dự án trong quỹ đất hiện hữu và hợp tác phát triển dự án với đối tác theo nhiều cấu trúc phù hợp.

Tài chính:

Novaland đã hoàn tất giai đoạn 01 của quá trình tái cấu trúc toàn diện, qua đó giảm áp lực tài chính, khơi thông tín dụng và từng bước khôi phục hoạt động vận hành dự án. Năm 2026, Novaland tiếp tục tập trung ổn định dòng tiền thông qua đẩy mạnh bàn giao sản phẩm, tối ưu vận hành dự án đã hoàn thành, đồng thời tái thiết năng lực tài chính bằng nhiều giải pháp: đa dạng hóa nguồn vốn, củng cố niềm tin từ các tổ chức tài chính.

Quản trị và Chuyển đổi số:

Novaland tập trung quy hoạch Trung tâm AI, triển khai Môi trường dữ liệu chung để quản lý thông tin dự án tập trung xuyên suốt vòng đời dự án, đồng thời phát triển đội ngũ nhân sự theo định hướng AI-First, quản trị số, dữ liệu và đổi mới sáng tạo nhằm nâng cao hiệu quả vận hành và năng lực cạnh tranh, nâng cấp quản trị thông qua minh bạch hóa thông tin, kiểm soát, rủi ro tài chính chặt chẽ, áp dụng chuẩn quản trị theo thông lệ quốc tế.

ESG và Phát triển bền vững:

Novaland xác định ESG và chuyển đổi xanh là định hướng quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn, đồng thời là nền tảng để nâng cao tính minh bạch, khả năng tiếp cận nguồn vốn dài hạn và uy tín thương hiệu.

- Về môi trường (E), Novaland 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, đồng thời tối ưu tài nguyên và giảm phát thải.
- Về xã hội (S), Novaland đặt khách hàng, cộng đồng và người lao động làm trung tâm, hướng đến phát triển các đô thị đáng sống và bền vững.
- Về quản trị (G), Novaland tiếp tục chuẩn hóa theo thông lệ quốc tế, tăng cường minh bạch, kiểm soát rủi ro và nâng cao khả năng thu hút nhà đầu tư tổ chức.

Thời gian dự kiến thực hiện: Từ năm 2026 đến năm 2030, đặt nền tảng cho việc hướng đến phát triển bền vững.

Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến:

Nguồn vốn

Để thực thi chiến lược kinh doanh trên, Công ty dự kiến sẽ huy động đa dạng nguồn vốn theo nhiều hình thức khác nhau như:

- Dòng tiền bán hàng, bán giao và khai thác các dự án hiện hữu.
- Các hạn mức tín dụng đã được cấp và dự kiến cấp thêm.
- Các phương án huy động vốn, tái cấu trúc tài chính, hợp tác phát triển dự án với đối tác.

Nguồn lực

Với nguồn lực hiện nay của các thành viên trong Tập đoàn, Công ty có đủ nguồn nhân lực để triển khai các dự án, hoạt động theo chiến lược của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động trong việc đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng trong toàn hệ thống và sẵn sàng tuyển dụng nhân sự giỏi cho các chiến lược kinh doanh của Công ty trong giai đoạn tới.

10.12. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Công ty đáp ứng điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật có liên quan đối với ngành nghề kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, Công ty không hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh có điều kiện.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng và cơ cấu

Bảng 23: Cơ cấu trình độ lao động của Công ty

STT	Chỉ tiêu	Số lượng lao động					
		31/12/2024	%	31/12/2025	%	30/06/2026	%
I	Theo trình độ	1.113	100%	1.211	100%	1.365	100%
1	Trên đại học	28	3%	65	5%	66	5%
2	Đại học	727	65%	780	64%	947	69%
3	Cao Đẳng, trung cấp	92	8%	109	9%	201	15%
4	Khác	266	24%	257	21%	151	11%
II	Theo giới tính	1.113	100%	1.211	100%	1.365	100%
1	Nam	568	51%	631	52%	751	55%
2	Nữ	545	49%	580	48%	614	45%
III	Theo thâm niên	1.113	100%	1.211	100%	1.365	100%
1	0 - 3 năm	613	55%	740	61%	914	67%
2	Trên 3 - 5 năm	186	17%	181	15%	155	11%
3	Trên 5 năm	314	28%	290	24%	296	22%
IV	Theo độ tuổi	1.113	100%	1.211	100%	1.365	100%
1	Dưới 30	204	18%	188	16%	192	14%
2	30 - 40	633	57%	683	56%	780	57%

STT	Chỉ tiêu	Số lượng lao động					
		31/12/2024	%	31/12/2025	%	30/06/2026	%
3	40 - 50	239	21%	287	24%	346	25%
4	Trên 50	37	3%	53	4%	47	3%
	Tổng cộng	1.113	100%	1.211	100%	1.365	100%

Nguồn: Novaland

11.2. Chính sách đối với người lao động

❖ Chính sách đào tạo

Các chương trình đào tạo vẫn duy trì tính đa dạng và tập trung vào các mảng đào tạo trọng tâm theo định hướng gìn giữ và phát triển con người bao gồm: Đào tạo định hướng cho nhân viên mới, chương trình đào tạo chuyên môn - nghiệp vụ cho nhân sự cụm dự án (GM), tổ chức định kỳ các chuyên đề/chương trình đào tạo cho Ban Thương mại, song song với việc đào tạo củng cố và tăng cường kiến thức về các quy trình quy định nội bộ Phòng ban và liên Phòng ban.

Nội dung đào tạo

- **Đào tạo hội nhập:** Chương trình đào tạo định hướng dành cho cán bộ nhân viên tân tuyển để nắm bắt đầy đủ thông tin Tập đoàn như: Bộ Quy tắc ứng xử, Giá trị cốt lõi, Thông tin về dự án, định hướng phát triển giúp Novator có cơ hội hiểu về các sản phẩm, dịch vụ; qua đó nâng cao ý thức chủ động trở thành Đại sứ thương hiệu và phát huy tinh thần tập thể, các giá trị văn hóa trong suốt quá trình hình thành và phát triển của Tập đoàn.
- **Đào tạo nâng cao:** Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả công việc, đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.
- **Đào tạo quản trị điều hành:** Nhận thức được vai trò quan trọng của đội ngũ cán bộ điều hành đối với sự phát triển của Công ty, Công ty đã chú trọng triển khai các chương trình đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ và kỹ năng quản lý, nhằm nâng cao năng lực điều hành và đáp ứng yêu cầu trong công tác quản lý.

Hình thức đào tạo

Các hình thức đào tạo được triển khai bao gồm đào tạo tập trung và đào tạo trực tuyến qua các công cụ như MS Teams và trên nền tảng học tập E-learning của Tập đoàn.

- **Đào tạo tại chỗ:** Trong quá trình làm việc, nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho nhân viên mới hay nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.
- **Đào tạo nội bộ:** Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo tập trung, trực tuyến để đào tạo chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi nhân viên.
- **Đào tạo bên ngoài:** Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng

của Công ty, nhân viên sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo, tập huấn bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

Bên cạnh các hình thức trên, Công ty còn phát triển Tủ sách Thư viện (“Tọa độ tri thức”) với gần 1.000 đầu sách, vận hành từ tháng 09/2023, phục vụ nhu cầu đọc và giao lưu chia sẻ của nhân viên. Trung tâm Đào tạo tiếp tục phác thảo lộ trình số hóa các tính năng liên quan đến quản trị thư viện nhằm tăng trải nghiệm sử dụng, góp phần thúc đẩy văn hóa tự học trong tổ chức.

❖ **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm, gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Trong quá trình tái cấu trúc toàn diện, Tập đoàn vẫn duy trì ổn định đội ngũ nhân sự cốt lõi, đồng thời thực hiện tinh gọn bộ máy tổ chức và tạm dừng bố trí nhân sự cho các dự án mà Tập đoàn quyết định chuyển chiến lược phát triển nhằm mục tiêu tối ưu hóa một phần chi phí nhân sự.

Chính sách tiền lương

- **Mức lương tối thiểu:** Công ty áp dụng mức lương tối thiểu là 5.000.000 đồng/tháng với nhân viên làm việc toàn thời gian, mức lương này sẽ được điều chỉnh theo sự thay đổi của Nhà nước/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công ty trong năm.
- **Điều chỉnh, tăng lương:** Định kỳ hằng năm, Công ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của nhân viên, làm cơ sở để Công ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng nhân viên.

Chính sách thưởng

- **Thưởng dịp cuối năm âm lịch:** Vào dịp cuối năm, Công ty sẽ tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ nhân viên để làm căn cứ. Mức thưởng nếu có sẽ dựa theo Quy chế hàng năm được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt dựa trên tình hình kinh doanh thực tế của Công ty.
- **Thưởng chiến dịch/dự án:** Là phần thưởng nhằm khuyến khích, ghi nhận các nhân viên có nỗ lực tham gia và đóng góp đặc biệt vào các dự án/chiến dịch, các hoạt động ngoài phạm vi công việc bình thường (ví dụ: các chiến dịch bán giao, chiến dịch mở bán,...).
- **Thưởng do đóng góp, sáng kiến:** Để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo, đầu tư trong công việc, đóng góp sáng tạo, cải thiện kỹ thuật mang lại hiệu quả công việc hoặc giá trị lợi ích cho Công ty.

Chính sách phúc lợi

Công ty tiếp tục duy trì những chính sách phúc lợi nhằm tạo động lực và ghi nhận những đóng góp tích cực của nhân viên khi làm việc. Đồng thời, chính sách thưởng xuyên được Ban lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo động lực, khích lệ nhân viên đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Tập đoàn, một số chính sách phúc lợi của

Công ty như sau:

- **Chính sách chăm sóc sức khỏe:**

- + Ngoài chế độ bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật, Tập đoàn cung cấp chương trình Bảo hiểm sức khỏe NovaCare cho nhân viên và người thân với mục đích: Chăm sóc sức khỏe cho nhân viên và người thân một cách toàn diện, chia sẻ rủi ro về tài chính cho nhân viên khi ốm đau, tai nạn, giúp nhân viên an tâm và nỗ lực làm việc. Theo đó, nhân viên và người thân sẽ hưởng những quyền lợi bảo hiểm, trong đó bao gồm các quyền lợi bảo hiểm trong trường hợp tai nạn, điều trị ốm đau, nằm viện, phẫu thuật và điều trị ngoại trú với hạn mức chi trả quyền lợi tương đương hoặc cao hơn so với thị trường.
- + Mỗi năm một lần, Công ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho nhân viên. Thông qua các báo cáo về tình trạng sức khỏe, Novaland duy trì việc đề xuất và lập ra những kế hoạch tiếp theo nhằm chăm sóc tốt hơn cho nhân viên...
- + Ngoài ra, nhân viên còn được luyện tập tại các phòng gym thuộc các dự án của Công ty.
- **Trải nghiệm hệ sinh thái:** Trao đến nhân viên cùng gia đình cơ hội trải nghiệm các dịch vụ tiện ích tại các dự án do Tập đoàn phát triển.
- **Hoạt động phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng hàng năm:** Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho nhân viên thông qua các chương trình: Nova Discovery, Hộp mật cuối năm ... tạo điều kiện để Nhân viên rèn luyện thể chất, gia tăng sự tương tác, gắn kết nhân viên, tạo ra sự cam kết và đóng góp tích cực vào mục tiêu và giá trị của Tập đoàn, đóng vai trò quan trọng trong việc định hình thành công của tổ chức.
- **Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm:** Vào các dịp lễ tết như Tết Dương lịch,,, Tết Âm lịch, Quốc tế Phụ nữ, Ngày Chiến thắng 30/04, Quốc tế lao động 01/05, Tết Trung thu, Quốc khánh 02/09... Nhân viên sẽ được nhận quà, tiền mặt hoặc tham gia tiệc liên hoan.
- **Bên cạnh đó,** Công ty còn có những hỗ trợ di chuyển như xăng, gửi xe, hỗ trợ công việc như đi lại, tiền ăn giữa ca... Công ty cũng đang tập trung thiết kế các gói chính sách đãi ngộ về lương, thưởng, phúc lợi khác hấp dẫn dành cho nhóm nhân viên nguồn để duy trì và phát triển nhân tài.

11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Hàng năm, căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và đánh giá sự đóng góp của nhân viên, Hội đồng quản trị có thể xem xét trình ĐHCĐ thường niên thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động sẽ do Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với từng đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHCĐ số 16/2025-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 và Nghị quyết ĐHCĐ số 26/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/05/2025 về việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 trong tháng 10/2025.

12. Chính sách cổ tức

Chính sách cổ tức của Công ty được thực hiện căn cứ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và được HĐQT Công ty trình ĐHCĐ phê duyệt. Theo đó:

Công ty chỉ thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã trích lập các quỹ Công ty và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

Cổ đông được chia cổ tức căn cứ theo phần vốn góp tại Công ty. Tỷ lệ chi trả cổ tức do ĐHCĐ quyết định căn cứ trên đề xuất của HĐQT và căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động, kế hoạch sản xuất kinh doanh của các năm tiếp theo.

Bảng 24: Chính sách cổ tức của Novaland

Thời gian	Tỷ lệ trả cổ tức	Hình thức chi trả	Tình hình thực hiện
Năm 2015	8,5%	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	Đã thực hiện
Năm 2016	Không trả cổ tức	-	
Năm 2017	Không trả cổ tức	-	
Năm 2018	Không trả cổ tức	-	
Năm 2019	Không trả cổ tức	-	
Năm 2020	31%	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	Đã thực hiện
Năm 2021	Không trả cổ tức	-	
Năm 2022	Không trả cổ tức	-	
Năm 2023	Không trả cổ tức	-	
Năm 2024	Không trả cổ tức	-	
Năm 2025	Không trả cổ tức	-	

Nguồn: Novaland

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong 02 năm gần nhất tính đến thời điểm đăng ký chào bán cổ phiếu, Công ty đã thực hiện 02 đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, trong đó gồm: Chương trình phát hành 48.752.613 cổ phiếu thưởng cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (“Chương trình thưởng ESOP”) và Chương trình phát hành 48.752.613 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“Chương trình Chào bán ESOP”).

Thông tin về đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Chương trình Chào bán ESOP và tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành này cụ thể như sau:

- Đợt phát hành được thực hiện theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2025 số 16/2025-NQ-ĐHCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 của Công ty về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025, Nghị quyết Hội đồng

quản trị số 27/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/05/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/07/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 60/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03/10/2025, Thông báo số 4659/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 25/08/2025 về việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

- Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu:
 - Số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 48.752.613 cổ phiếu
 - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 487.526.130.000 đồng
 - Ngày kết thúc đợt phát hành: 09/10/2025.
- Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Bổ sung nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh, vốn lưu động của Công ty.
- Việc sử dụng vốn thực tế có điều chỉnh so với Phương án ban đầu (nếu có): Không có.
- Công ty đã có Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA thực hiện ngày 15/07/2026. Theo Báo cáo kiểm toán này, tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã giải ngân 446.698.619.501 đồng từ số tiền thu được từ đợt phát hành, cụ thể như sau:

STT	Khoản mục	Giá trị (VND)
1	Số tiền theo phương án sử dụng vốn	487.526.130.000
2	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 30/06/2026	446.698.619.501
	Thanh toán khoản vay của bên liên quan (gồm nợ gốc và lãi vay)	438.533.086.164
	Thanh toán chi phí lương và các khoản phải trả người lao động	8.165.533.337
3	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 30/06/2026	40.827.510.499

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành

14.1. Cam kết thuê hoạt động

Novaland phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai, chốt tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán gần nhất như sau:

Đơn vị: đồng

Thời hạn HĐ thuê hoạt động	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Dưới 1 năm	7.114.800.000	7.761.600.000	4.101.820.800
Từ 1 đến 5 năm	-	-	773.572.800

Thời hạn HĐ thuê hoạt động	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Tổng các khoản thanh toán tối thiểu	7.114.800.000	7.761.600.000	4.875.393.600

Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Đơn vị: đồng

Thời hạn HĐ thuê hoạt động	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Dưới 1 năm	26.458.777.800	53.508.263.344	39.888.612.012
Từ 1 đến 5 năm	4.913.116.950	7.871.820.000	8.777.956.701
Tổng các khoản thanh toán tối thiểu	31.371.894.750	61.380.083.344	48.666.568.713

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

14.2. Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính nhưng chưa được hạch toán vào BCTC như sau:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Chi phí công trình xây dựng dự án, sửa chữa tài sản cố định	122.151.972.718	138.743.599.846	133.615.109.951
Tổng cộng	122.151.972.718	138.743.599.846	133.615.109.951

Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 kiểm toán và BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Chi phí công trình xây dựng dự án	31.843.042.983.316	35.093.087.673.011	33.097.396.998.180
Chi mua tài sản cố định	25.952.736.949	10.893.516.049	38.500.670.761
Tổng cộng	31.868.995.720.265	35.103.981.189.060	33.135.897.668.941

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

14.3. Các cam kết và nợ tiềm tàng khác

Tính đến 30/06/2026, Công ty có các cam kết và nợ tiềm tàng khác như sau:

❖ Cam kết hỗ trợ tài chính cho một số Công ty con

Công ty đã thực hiện các cam kết hỗ trợ tài chính đối với một số công ty con bao gồm bảo lãnh các khoản vay và nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ các khoản vay, trái phiếu; cam kết thanh toán thay trong trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ; sử dụng phần vốn góp làm tài sản bảo đảm; đồng thời cam

kết hỗ trợ vốn, thu xếp nguồn vốn, góp vốn bổ sung và duy trì tỷ lệ sở hữu theo các nghị quyết của Hội đồng quản trị và các thỏa thuận liên quan đến Công ty Cổ phần Nova Hospitality, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh, Công ty Cổ phần Global Membership, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal, Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp, Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận và Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside.

Công ty cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp (“Ngân Hiệp”) trong trường hợp Ngân Hiệp không thực hiện và/hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản vay đến hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (“MB”), với hạn mức tín dụng tối đa 2.320 tỷ đồng (dư nợ tối đa 1.720 tỷ đồng), phục vụ đầu tư, xây dựng và phát triển Dự án Khu du lịch Ngân Hiệp 1&2 và các hoạt động đầu tư khác liên quan đến chiến lược phát triển của Công ty; đồng thời hỗ trợ Ngân Hiệp quản lý, tư vấn, phát triển Dự án và hỗ trợ tài chính bổ sung trong trường hợp phát sinh tăng nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định pháp luật, theo Nghị quyết số 02/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/01/2026.

Công ty cũng cam kết góp vốn bổ sung với số tiền tối đa 600 tỷ đồng vào Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh nhằm đáp ứng yêu cầu về vốn đối ứng theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Dự án Aqua Marina City, theo Nghị quyết số 04/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/01/2026.

❖ **Cam kết nhận cọc 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, TP. 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 Công ty và các đối tác: Công ty Cổ phần Novareal, Công ty TNHH Nova Riverside, Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và Công ty Cổ phần Bất động sản Đình 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.

14.4. Trái phiếu chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán

14.4.1 Thông tin về các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán của Novaland

Tại ngày 30/06/2026, Novaland có các trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán, chi tiết như sau:

1. Mã trái phiếu: NVLD2126009	
Đồng tiền phát hành:	USD
Giá trị phát hành:	300 triệu USD
Loại trái phiếu:	Trái phiếu chuyển đổi quốc tế, không kèm theo chứng quyền và không có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành

Lãi suất:	Lãi trái phiếu là 5,25%/năm.
Kỳ hạn:	05 năm – sau khi gia hạn là 7 năm.
Ngày phát hành:	16/07/2021
Ngày đáo hạn:	16/07/2028 (đã được gia hạn)
Mục đích phát hành:	- Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Tổ chức phát hành (bao gồm việc thanh toán các khoản phí và chi phí cho các bên có liên quan đến đợt phát hành trái phiếu này).
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này không có tài sản bảo đảm.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	7.938.961.857.840 đồng (dư nợ gốc cao hơn giá trị phát hành do một phần lãi đến hạn được nhập gốc khi tái cơ cấu)
Nợ lãi tại 30/06/2026:	710.406.183.573 đồng
Phương thức thực hiện quyền:	- Các quyền kèm theo trái phiếu: Quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tổ chức phát hành (Mã chứng khoán: NVL). - Điều kiện, thời gian thực hiện quyền: Có thể chuyển đổi thành cổ phiếu theo lựa chọn của trái chủ tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày thứ 41 sau ngày hoàn tất việc phát hành trái phiếu cho đến 10 ngày trước ngày đến hạn của trái phiếu (bao gồm cả hai ngày này), hoặc nếu trái phiếu được Tổ chức phát hành đề nghị mua lại trước hạn, 10 ngày làm việc trước ngày mua lại trước hạn đó, hoặc nếu trái chủ yêu cầu mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện trái phiếu, 1 ngày làm việc trước ngày trái chủ gửi yêu cầu, trừ trường hợp trái phiếu bị hủy bỏ theo các điều khoản và điều kiện trái phiếu. - Giá chuyển đổi: Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 01/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/01/2026, giá chuyển đổi điều chỉnh là 34.000 đồng/cổ phiếu, tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 24.960 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh giá chuyển đổi. - Tỷ lệ chuyển đổi: Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 29/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/07/2026, tỷ lệ chuyển đổi điều chỉnh tại ngày hiệu lực sửa đổi (ngày 16/7/2026) là 173.708 cổ phiếu/trái phiếu. - Phương pháp tính và cách thức đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền: Không áp dụng. - Các điều khoản khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu chứng khoán: Không áp dụng.
Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu:	- Trái chủ có quyền yêu cầu Tổ chức phát hành mua lại trước hạn các trái phiếu, bao gồm: ▪ Vào ngày tròn 03 năm kể từ ngày phát hành trái phiếu theo quyền chọn của trái chủ; ▪ Trong trường hợp xảy ra các sự kiện gồm: cổ phiếu bị hủy niêm yết hoặc giao dịch trên HOSE trong 30 ngày giao dịch liên tiếp hoặc hơn, hoặc có sự thay đổi về quyền kiểm soát trong Tổ chức phát hành. - Tổ chức phát hành có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu trong các sự kiện chính sau: ▪ Sau 3 năm 21 ngày kể từ ngày hoàn tất việc phát hành trái phiếu khi xảy ra điều kiện giá đóng cửa của cổ phiếu trong mỗi 20 ngày giao dịch liên tiếp (mà ngày giao dịch cuối cùng xảy ra không sau 30 ngày trước ngày công bố việc mua lại) được duy trì cao hơn 130% của giá mua lại trước hạn một trái phiếu (xác định theo quy định của văn kiện trái phiếu) chia cho tỷ lệ chuyển đổi cổ phiếu vào ngày giao dịch đó.

	- Trong trường hợp phát sinh thêm chi phí cho Tổ chức phát hành do phải nộp thêm tiền thuế trên cơ sở thay đổi pháp luật hoặc do yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có liên quan và Tổ chức phát hành đã thực hiện các biện pháp hợp lý để tránh được các chi phí phát sinh thêm đó; hoặc - Có ít nhất 90% của tổng số trái phiếu đã phát hành đã được chuyển đổi hoặc hủy bỏ hoặc mua lại.
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Công ty đã ký thỏa thuận tái cấu trúc lần 03 vào ngày 08/06/2026 sau khi đạt được tỷ lệ đồng thuận của trái chủ theo quy định và theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/2026/NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026, để ghi nhận ngày đáo hạn mới là 16/07/2028 và vốn hóa toàn bộ lãi trái phiếu chưa thanh toán vào gốc, có hiệu lực từ ngày 16/07/2026.
2. Mã trái phiếu: NVLH2123013	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	430.700.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm. Lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng /lần và được người sở hữu trái phiếu chấp thuận thanh toán các khoản lãi phát sinh, lãi chưa thanh toán vào ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu.
Kỳ hạn:	18 tháng – sau khi gia hạn là 1.265 ngày
Ngày phát hành:	28/09/2021
Ngày đáo hạn:	28/03/2023 – gia hạn đến 16/03/2025
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2123013 sẽ được sử dụng để: - Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc các công ty con của tổ chức phát hành; và/hoặc - Thực hiện đầu tư vào các chương trình và dự án khu vực NovaWorld Ho Tram thuộc Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL (đã bị xử lý hết để thanh toán một phần gốc cho người sở hữu trái phiếu) và bất động sản của bên thứ ba.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	71.666.700.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	57.380.396.178 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
3. Mã trái phiếu: NVLH2124002	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	250.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm. Lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng /lần và được người sở hữu trái phiếu chấp thuận thanh toán từng phần tại các thời điểm khác nhau cho đến ngày 10/3/2027.

Kỳ hạn:	36 tháng – sau khi gia hạn là 1.414 ngày
Ngày phát hành:	26/04/2021
Ngày đáo hạn:	26/04/2024 – gia hạn đến 10/03/2025
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2124002 sẽ được sử dụng để: - Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành; và/hoặc - Thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển (các) dự án BĐS tại khu vực cửa ngõ phía Đông của TP.HCM.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CTCP Tập đoàn Nova Consumer ("NCG") thuộc sở hữu của bên bảo đảm.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	225.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	77.108.424.658 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán. Người sở hữu trái phiếu chấp thuận gốc trái phiếu còn phải trả tính đến ngày 10/03/2025 thanh toán dự kiến vào ngày 10/03/2027 với lãi suất cố định 11,5%/năm.
4. Mã trái phiếu: NVLH2224006	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	1.500.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm. Lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng /lần và được người sở hữu trái phiếu chấp thuận thanh toán từng phần tại các thời điểm khác nhau cho đến ngày đáo hạn.
Kỳ hạn:	24 tháng – được kéo dài thêm 24 tháng thành 48 tháng.
Ngày phát hành:	15/03/2022
Ngày đáo hạn:	15/03/2024 – được gia hạn đến ngày 15/03/2026
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2224006 sẽ được sử dụng để góp vốn vào CTCP The Prince Residence (Mã số doanh nghiệp: 0310337846) nhằm hợp tác, đầu tư, phát triển các dự án sau: - Dự án Aqua Dona tại Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai; - Dự án Chung cư Cô Giang, tại Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM. Và các dự án đầu tư khác của Tổ chức phát hành.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL sở hữu bởi các cổ đông và 05 bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	1.418.787.225.216 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	538.703.287.734 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
5. Mã trái phiếu: NVLH2123009	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	1.000.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm

Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng/lần
Kỳ hạn:	18 tháng
Ngày phát hành:	12/08/2021
Ngày đáo hạn:	12/02/2023
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2123009 sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được, được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ chức phát hành.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu bởi của cổ đông.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	724.886.776.838 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	324.514.588.237 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
6. Mã trái phiếu: NVLH2123010	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	1.000.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	17/09/2021-17/03/2023: Lãi suất cố định 10,50%/năm. 17/03/2023-17/03/2025: Lãi suất cố định 11,50%/năm.
Kỳ hạn:	18 tháng – sau khi gia hạn là 42 tháng
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng /lần và được Người sở hữu trái phiếu chấp thuận thanh toán từng phần tại các thời điểm khác nhau cho đến ngày đáo hạn.
Ngày phát hành:	17/09/2021
Ngày đáo hạn:	17/03/2023 – gia hạn đến 17/03/2025
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2123010 sẽ được tổ chức phát hành sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của mình, cụ thể là đầu tư thêm vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An (Mã số doanh nghiệp: 0314780110).
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL của cổ đông và bất động sản, quyền tài sản thuộc sở hữu Công ty và/hoặc Bên thứ ba
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	864.003.400.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	341.082.851.300 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn
7. Mã trái phiếu: NVLH2123011	

Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	1.000.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm.
Kỳ thanh toán	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	24 tháng
Ngày phát hành:	01/09/2021
Ngày đáo hạn:	01/09/2023
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2123011 sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của các cổ đông.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	807.017.778.289 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	338.933.830.989 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
8. Mã trái phiếu: NVLH2123014	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	1.000.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	18 tháng
Ngày phát hành:	18/11/2021
Ngày đáo hạn:	18/05/2023
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2123014 sẽ được sử dụng để thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được được sử dụng để hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley để đầu tư phát triển dự án Khu đô thị xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Công ty và/hoặc tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	631.651.043.461 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	276.825.074.447 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
9. Mã trái phiếu: NVLH2223007	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	625.700.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 9,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	12 tháng
Ngày phát hành:	31/03/2022
Ngày đáo hạn:	31/03/2023
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2223007 sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty sử dụng để tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu bởi các cổ đông và 18 Bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	269.344.492.001 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	94.886.784.511 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
10. Mã trái phiếu: NVLH2223008	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	157.300.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 9,80%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	18 tháng
Ngày phát hành:	31/03/2022
Ngày đáo hạn:	30/09/2023
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2223008 sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để tăng vốn góp vào Công ty cổ phần Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.

Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu bởi các cổ đông và 6 Bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	35.452.818.236 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	20.759.910.537 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
11. Mã trái phiếu: NVLH2123003	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	220.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	24 tháng
Ngày phát hành:	20/04/2021
Ngày đáo hạn:	20/04/2023
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2123003 sẽ được sử dụng để mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và mở rộng quỹ đất.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của các cổ đông và đã bị xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	93.563.820.240 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	45.174.466.397 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
12. Mã trái phiếu: NVLH2123006	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	300.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	24 tháng
Ngày phát hành:	29/06/2021
Ngày đáo hạn:	29/06/2023
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2123006 sẽ được sử dụng để mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và mở rộng quỹ đất.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	262.156.559.094 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	102.429.159.151 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
13. Mã trái phiếu: NVLH2224005	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	500.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	24 tháng
Ngày phát hành:	16/02/2022
Ngày đáo hạn:	16/02/2024
Mục đích phát hành:	Vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu NVLH2224005 sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 so Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại Cù Lao Phước Hưng, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của các cổ đông.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	438.234.898.465 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	167.831.892.707 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
14. Mã trái phiếu: NVLH2123007	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	137.600.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 11,00%/năm
Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng /lần
Kỳ hạn:	24 tháng
Ngày phát hành:	23/07/2021
Ngày đáo hạn:	23/07/2023
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ chức phát hành; và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ chức phát hành đáp ứng yêu cầu huy động

	vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu được sử dụng để đầu tư và phát triển dự án khu đô thị tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ chức phát hành.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của các cổ đông và đã xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	111.570.128.528 đồng.
Nợ lãi tại 30/06/2026:	42.934.357.813 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
15. Mã trái phiếu: NVLB2123012	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	1.300.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền
Phương thức phát hành:	Phát hành ra công chúng
Lãi suất:	Lãi suất cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,50%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,28%/năm. Từ ngày 20/07/2025: Lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	3 tháng/lần. Sau khi gia hạn, lãi phát sinh của kỳ từ ngày 20/07/2023 đến ngày 20/07/2028 sẽ được trả vào ngày đáo hạn mới là ngày 20/07/2028 hoặc ngày mua lại trước hạn.
Kỳ hạn:	18 tháng – sau khi gia hạn là 78 tháng
Ngày phát hành:	20/01/2022
Ngày đáo hạn:	20/07/2023, sau khi gia hạn là 20/07/2028
Mục đích phát hành:	- Thanh toán trước hạn trái phiếu NVLB2122005 được phát hành bởi Tổ Chức Phát Hành ngày 26/05/2021 và đáo hạn ngày 26/11/2022 cho Người sở hữu trái phiếu NVLB2122005: 800 tỷ đồng. - Góp thêm vốn vào vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn: 500 tỷ đồng.
Tài sản bảo đảm:	- Trái phiếu tại thời điểm phát hành không có tài sản bảo đảm. - Từ ngày 14/06/2023: Người sở hữu trái phiếu và Tổ Chức Phát Hành chấp thuận: 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 Phan Thiết.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	1.300.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	492.271.889.151 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Trái phiếu này đã được gia hạn thêm năm (05) năm với ngày đáo hạn mới là vào ngày 20 tháng 7 năm 2028. Toàn bộ gốc và lãi sẽ được thanh toán vào ngày mua lại trước hạn hoặc ngày đáo hạn của trái phiếu.
16. Mã trái phiếu: NVLH2232001	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	5.543.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm

Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định trong kỳ hạn là 10,00%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng/lần
Kỳ hạn:	120 tháng
Ngày phát hành:	19/05/2022
Ngày đáo hạn:	19/05/2032
Mục đích phát hành:	Tăng vốn hoạt động tại các công ty con là CTCP Nova Hospitality (Mã số doanh nghiệp: 0313351782), CTCP Đầu tư Địa ốc No Va (Mã số doanh nghiệp: 0303579474), CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình (Mã số doanh nghiệp: 0310089424).
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này không có tài sản bảo đảm.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	3.291.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	1.226.844.873.825 đồng
Mua lại trái phiếu trước hạn:	Tổ chức phát hành có thể mua lại trái phiếu chuyển đổi vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày đáo hạn với mức giá mua lại và điều kiện mua lại cụ thể sẽ do HĐQT quyết định, tùy vào tình hình thị trường và thỏa thuận cụ thể với nhà đầu tư.
Các điều khoản liên quan đến chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi:	- Điều kiện: Số lượng trái phiếu chuyển đổi tối thiểu trong một lần đăng ký chuyển đổi là 1.000 trái phiếu. - Thời hạn chuyển đổi: Trái phiếu chuyển đổi có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu theo thủ tục chuyển đổi cổ phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau 41 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành cho đến trước ngày đáo hạn của trái phiếu chuyển đổi. - Giá chuyển đổi ban đầu: 93.960 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. - Tỷ lệ chuyển đổi: Bằng mệnh giá trái phiếu chuyển đổi chia cho giá chuyển đổi được xác định tại thời điểm chuyển đổi. Theo đó, tỷ lệ chuyển đổi ban đầu là 10.643 cổ phiếu/trái phiếu. - Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu chỉ được thực hiện trong trường hợp tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại tổ chức phát hành không bị vi phạm.
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Một phần khoản trái phiếu (gốc và lãi) đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong năm 2023. Ngày 22/09/2023, 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. Hiện tại, tổng số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 trái phiếu chuyển đổi. Công ty vẫn tiếp tục thương lượng với trái chủ về phương án gia hạn hoặc kế hoạch thanh toán các khoản lãi trái phiếu bị quá hạn.
17. Mã trái phiếu: NVLH2232002	
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	231.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành

Lãi suất:	Lãi suất cố định trong kỳ hạn là 8,00%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng/lần
Kỳ hạn:	120 tháng
Ngày phát hành:	19/05/2022
Ngày đáo hạn:	19/05/2032
Mục đích phát hành:	Tăng vốn hoạt động tại các công ty con là CTCP Nova Hospitality (Mã số doanh nghiệp: 0313351782), CTCP Đầu tư Địa ốc No Va (Mã số doanh nghiệp: 0303579474), CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình (Mã số doanh nghiệp: 0310089424).
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	137.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	36.721.205.479 đồng
Mua lại trái phiếu trước hạn:	Tổ chức phát hành chỉ có thể mua lại trái phiếu kèm chứng quyền trước hạn nếu được Người sở hữu trái phiếu kèm chứng quyền đồng ý với mức giá mua lại và điều kiện mua lại cụ thể sẽ do HĐQT quyết định, tùy vào tình hình thị trường và thỏa thuận cụ thể theo quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của trái phiếu kèm chứng quyền và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến trái phiếu kèm chứng quyền.
Các điều khoản của chứng quyền kèm theo trái phiếu kèm chứng quyền:	- Mã chứng quyền: NVLH2232003 - Thời gian thực hiện quyền: Nhà đầu tư nắm giữ chứng quyền có thể thực hiện quyền hoặc có thể yêu cầu tổ chức phát hành mua lại và hủy toàn bộ hoặc một phần chứng quyền tại bất kỳ ngày nào sau khi kết thúc thời hạn một năm tính từ ngày phát hành chứng quyền cho tới ngày đáo hạn. Tổ chức phát hành có thể thỏa thuận thời điểm chấm dứt trước hạn quyền yêu cầu mua lại chứng quyền với nhà đầu tư nắm giữ chứng quyền theo quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của trái phiếu kèm chứng quyền và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến trái phiếu kèm chứng quyền. - Tỷ lệ thực hiện quyền: Tỷ lệ thực hiện quyền ban đầu 1: 1,31 (tương đương 1 chứng quyền có quyền mua 1,31 cổ phiếu), tỷ lệ thực hiện quyền có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư.
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Một phần khoản trái phiếu (gốc và lãi) đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong năm 2023. Ngày 22/09/2023, tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 94 trái phiếu. Hiện tại, tổng số lượng trái phiếu còn lưu hành là 137 trái phiếu không chuyển đổi. Công ty vẫn tiếp tục thương lượng với trái chủ về phương án gia hạn hoặc kế hoạch thanh toán các khoản lãi trái phiếu bị quá hạn.

Nguồn: Novaland

Ghi chú: Mục đích phát hành trái phiếu căn cứ theo phương án phát hành đã được HĐQT phê duyệt và bản công bố thông tin chào bán trái phiếu. Các đơn vị hành chính ở bảng trên được ghi nhận theo quy định về địa giới hành chính có hiệu lực tại từng thời điểm.

14.4.2 Thông tin về các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán của công ty con của Tổ Chức Phát Hành

Tại ngày 30/06/2026, các công ty con của Novaland có các trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán, chi tiết như sau:

1. Mã trái phiếu: NSRCH2223001	
Tổ chức phát hành:	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	1.000.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cố định 10,50%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	03 tháng/lần
Kỳ hạn:	18 tháng
Ngày phát hành:	17/03/2022
Ngày đáo hạn:	17/09/2023
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu NVL thuộc sở hữu bởi các cổ đông; và bảo lãnh thanh toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	916.278.619.642 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	346.191.600.500 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
2. Mã trái phiếu: NTDCH2227001	
Tổ chức phát hành:	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	2.300.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Lãi suất cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,50%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố cộng biên độ 4,40%/năm.

Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng/lần
Kỳ hạn:	60 tháng
Ngày phát hành:	05/09/2022
Ngày đáo hạn:	05/09/2027
Mục đích phát hành:	Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty TNHH No Va Thảo Điền. Cụ thể, số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại CTCP Phát triển Đất Việt và CTCP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	2.021.258.200.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	96.987.167.457 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Chưa thanh toán lãi đầy đủ, Đại diện người sở hữu trái phiếu tuyên bố trái phiếu đến hạn do vi phạm sự kiện vi phạm, Công ty TNHH No Va Thảo Điền chưa hoàn thành thanh toán toàn bộ gốc lãi đến hạn.
3. Mã trái phiếu: LHRCH2025005	
Tổ chức phát hành:	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
Đồng tiền phát hành	VND
Giá trị phát hành:	107.700.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Mức lãi suất trong năm đầu tiên của trái phiếu là 10%/năm. Mức lãi suất cho mỗi kỳ tính lãi tiếp theo của trái phiếu dự liên lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần được xác định trên cơ sở lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng biên độ 3,5%/năm.
Kỳ thanh toán lãi:	03 tháng/lần
Kỳ hạn:	60 tháng (đã gia hạn lên 84 tháng)
Ngày phát hành:	23/06/2020
Ngày đáo hạn:	23/06/2027
Mục đích phát hành:	Thanh toán chi phí chuyển nhượng dự án, chi phí hạ tầng và san lấp dự án cho Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại TP. Biên Hòa, 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.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	1.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	2.454.795 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Chưa đến hạn thanh toán

4. Mã trái phiếu: NVJCH2025001	
Tổ chức phát hành:	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	657.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm quyền, có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Mức lãi suất cho mỗi kỳ tính lãi tiếp theo của trái phiếu sẽ bằng tổng của (i) 3,5%/năm (ba phẩy năm phần trăm một năm), và (ii) Lãi suất huy động tiết kiệm thường đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Quân đội công bố tại website chính thức của Ngân Hàng Tham Chiếu này tại thời điểm 11:00 giờ sáng ngày xác định lãi suất.
Kỳ thanh toán lãi:	03 tháng/lần
Kỳ hạn:	60 tháng (đã gia hạn lên 84 tháng)
Ngày phát hành:	23/06/2020
Ngày đáo hạn:	23/06/2027
Mục đích phát hành:	Thanh toán chi phí chuyển nhượng 13,33% vốn góp trong Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát, hiện đang thuộc sở hữu của Công ty TNHH Bất động sản Cửu Long Xanh.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của tổ chức phát hành.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	23.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	56.460.274 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Chưa đến hạn thanh toán
5. Mã trái phiếu: TPACH2125001	
Tổ chức phát hành:	Công ty TNHH Thành phố Aqua
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	500.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm quyền, có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Mức lãi suất trong 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,00%/năm, mức lãi suất các kỳ tiếp theo được thả nổi, điều chỉnh 3 tháng 1 lần được xác định trên cơ sở lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng biên độ 3,5%/năm. Sau khi gia hạn: Cố định 10,5%/năm áp dụng từ ngày 17/09/2025 đến và không bao gồm ngày 17/09/2027.
Kỳ hạn:	48 tháng – sau gia hạn là 72 tháng
Ngày phát hành:	17/09/2021
Ngày đáo hạn:	17/09/2025 – gia hạn đến 17/09/2027
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động để thanh toán tối đa 70% chi phí nhận chuyển nhượng 99,999% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS

	Green Land từ cá nhân Ông Lê Thanh Liêm.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	500.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	0 đồng (lãi phát sinh đến 30/06 chưa đến hạn thanh toán 64.766.249.345 đồng)
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Chưa đến hạn thanh toán
6. Mã trái phiếu: GRL12501	
Tổ chức phát hành:	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	315.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Cố định 10,5%/năm
Kỳ thanh toán lãi:	6 tháng /lần
Kỳ hạn:	24 tháng
Ngày phát hành:	28/08/2025
Ngày đáo hạn:	28/08/2027
Mục đích phát hành:	Thực hiện Chương trình đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thành phố Aqua để thực hiện Dự án Aqua 112.
Tài sản bảo đảm:	Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án Aqua 112
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	315.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	11.145.821.918 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Chưa đến kỳ thanh toán gốc, lãi
7. Mã trái phiếu: NVJCH2024004	
Tổ chức phát hành:	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	610.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Năm 1: 10,5%/năm. Năm 2 trở đi: Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất được xác định trên cơ sở: bình quân lãi suất huy động tiết kiệm thường khách hàng cá nhân 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Quân đội + biên độ tối thiểu 3,5%/năm
Kỳ thanh toán lãi:	3 tháng /lần
Kỳ hạn:	48 tháng – gia hạn thành 72 tháng

Ngày phát hành:	28/08/2020
Ngày đáo hạn:	28/08/2024 -gia hạn đến 28/08/2026
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn cho hoạt động kinh doanh Chi tiết: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng Dự án Đảo Phước Hoàng 52ha, thuộc một phần dự án tổng thể Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	610.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	23.111.479.453 đồng
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Chưa đến hạn thanh toán
8. Mã trái phiếu: NVJCH2025005	
Tổ chức phát hành:	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va
Đồng tiền phát hành:	VND
Giá trị phát hành:	610.000.000.000 đồng
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Lãi suất:	Năm 1: 10,5%/năm. Năm 2 trở đi: Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất được xác định trên cơ sở: bình quân lãi suất huy động tiết kiệm thường khách hàng cá nhân 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Quân đội + biên độ tối thiểu 3,5%/năm
Kỳ thanh toán lãi:	3 tháng /lần
Kỳ hạn:	60 tháng – được gia hạn 84 tháng
Ngày phát hành:	28/08/2020
Ngày đáo hạn:	28/08/2025 - Gia hạn đến ngày 28/08/2027
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn cho hoạt động kinh doanh Chi tiết: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng Dự án Đảo Phước Hoàng 52ha, thuộc một phần dự án tổng thể Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	460.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	17.428.328.765 đồng
Tình hình thanh toán gốc lãi:	Chưa đến hạn thanh toán
9. Mã trái phiếu: NVJCH2026006	
Tổ chức phát hành:	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va

Đồng tiền phát hành:	VND
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản bảo đảm
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
Giá trị phát hành:	335.000.000.000 đồng
Lãi suất:	Năm 1: 10,5%/năm. Năm 2 trở đi: Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất được xác định trên cơ sở: bình quân lãi suất huy động tiết kiệm thường khách hàng cá nhân 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Quân đội + biên độ tối thiểu 3,5%/năm
Kỳ thanh toán lãi:	3 tháng /lần
Kỳ hạn:	72 tháng
Ngày phát hành:	28/08/2020
Ngày đáo hạn:	28/08/2026
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn cho hoạt động kinh doanh Chi tiết: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng Dự án Đảo Phượng Hoàng 52ha, thuộc một phần dự án tổng thể Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Tài sản bảo đảm:	Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.
Dư nợ gốc tại 30/06/2026:	335.000.000.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	12.692.369.863 đồng
Tình hình thanh toán gốc lãi:	Chưa đến hạn thanh toán

Nguồn: Novaland

Ghi chú: Mục đích phát hành trái phiếu căn cứ theo phương án phát hành đã được Hội đồng thành viên/HĐQT Công ty phê duyệt và bản công bố thông tin chào bán trái phiếu. Các đơn vị hành chính ở bảng trên được ghi nhận theo quy định về địa giới hành chính có hiệu lực tại từng thời điểm.

14.5. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

Công ty không có cổ phần ưu đãi.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Novaland cam kết tại thời điểm nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Novaland không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

I. Kết quả hoạt động kinh doanh

I.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 25: Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm 2025/2024	6 tháng đầu năm 2026
Tổng tài sản	90.001,6	79.725,4	(11,42)%	74.188,8
Doanh thu thuần	184,1	247,9	34,66%	2.563,2
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	159,0	(1.086,5)	(783,30)%	1.704,3
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	10,7	283,9	2.565,72%	(71,7)
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	169,7	(802,6)	(573,05)%	1.632,6
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế	168,7	(802,6)	(575,69)%	1.299,4
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức (theo mệnh giá)	-	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán, BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 26: Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm 2025/2024	6 tháng đầu năm 2026
Tổng tài sản	237.778,0	249.907,8	5,10%	258.658,0
Doanh thu thuần	9.073,4	6.965,7	(23,23)%	5.095,8
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	(676,5)	2.061,9	404,80%	2.696,4
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	(1.879,2)	965,3	151,37%	(125,6)
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	(2.555,7)	3.027,2	218,45%	2.570,8
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế	(4.394,6)	1.861,4	142,36%	1.771,6

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm 2025/2024	6 tháng đầu năm 2026
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ	(6.454,8)	1.743,7	127,01%	1.870,0
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức (theo mệnh giá)	-	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 27: Số lượng sản phẩm bàn giao

Đơn vị: sản phẩm

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm 2025/2024	6 tháng đầu năm 2026
Số lượng sản phẩm bàn giao	1.383	949	(31)%	342

Nguồn: Novaland

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2025 đạt 6.965,7 tỷ đồng, giảm 23,23% so với năm 2025 nhưng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất đạt 2.061,9 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.861,4 tỷ đồng tăng 6.256 tỷ đồng so với năm 2024 (2024 lỗ 4.394,6 tỷ đồng) chủ yếu là do lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận từ hoạt động khác trong năm tăng so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2025 Tập đoàn đã hoàn nhập các khoản trích lập nghĩa vụ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp vào giá vốn hàng bán và hoàn nhập chi phí phạt chậm nộp thuế vào thu nhập khác, cụ thể:

- Năm 2024 Tập đoàn đã trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất vào giá vốn hàng bán và chi phí khác, liên quan đến dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng, TP.HCM (Dự án Lakeview City). Đây là khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được tính theo phương án giá đất tại thời điểm tháng 04/2017. Novaland không đồng ý với việc xác định thời điểm tính tiền sử dụng đất là tháng 04/2017 do đây là dự án Novaland được hoán đổi với dự án 30,224ha tại Phường An Khánh, TP.HCM - dự án mà Novaland đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng vào năm 2008 và hoán đổi dự án này cho Nhà nước.
- Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2025 của Quốc hội và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/04/2025 của Chính phủ có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/04/2025 quy định cơ chế, chính sách liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất đối với các dự án thuộc phạm vi điều chỉnh. Ngày 13/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Tờ trình số 11941/TTr-SNNMT-KTĐ (“Tờ trình số 11941”) trình UBND TP. HCM xem xét phương án giá đất cụ thể đối với khu đất 30,106 ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng. Tại Mục II về phương án giá đất cụ

thể để UBND TP. HCM phê duyệt, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND TP. HCM phê duyệt phương án giá đất cụ thể theo kết quả như sau: Tổng giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất thực hiện dự án Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,106 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), Phường An Phú, Quận 2 (nay là Phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 làm chủ đầu tư tại thời điểm tháng 11/2008 là 1.014.130.416.641 đồng. Trên cơ sở đề xuất tại Tờ trình số 11941, ngày 29/11/2025, UBND TP. HCM ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể và xác định tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Dự án Lakeview City với thời điểm tính giá đất là tại thời điểm tháng 11/2008.

Sáu tháng đầu năm 2026, Công ty ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tích cực so với cùng kỳ năm 2025. Cụ thể: Doanh thu thuần hợp nhất đạt 5.095,8 tỷ đồng, tăng 37,62% so với cùng kỳ năm 2025, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất đạt 2.696,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.771,6 tỷ đồng.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

1.2.1 Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

❖ Nhân tố thuận lợi

Giai đoạn năm 2024 đến năm 2025 ghi nhận những chuyển biến tích cực của nền kinh tế Việt Nam trong bối cảnh từng bước phục hồi và ổn định sau giai đoạn khó khăn trước đó. Theo Cục Thống kê, tăng trưởng GDP năm 2024 ước đạt khoảng 7,09% và tiếp tục duy trì đà phục hồi trong năm 2025 với mức tăng trưởng đạt 8,02%. Lạm phát được kiểm soát trong ngưỡng mục tiêu (khoảng 3 - 4%), mặt bằng lãi suất có xu hướng giảm và dần ổn định, qua đó góp phần hỗ trợ hoạt động kinh doanh và cải thiện khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp. Đồng thời, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tiếp tục tăng trưởng, phản ánh sức mua của nền kinh tế từng bước được cải thiện.

Những tín hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô đã tạo nền tảng hỗ trợ cho doanh nghiệp trong nước phục hồi và phát triển. Thị trường bất động sản trong giai đoạn này cũng bắt đầu ghi nhận các dấu hiệu cải thiện về thanh khoản từ năm 2024 và rõ nét hơn trong năm 2025. Số lượng giao dịch bất động sản có xu hướng tăng trở lại tại một số phân khúc, trong đó phân khúc trung và cao cấp tiếp tục nhận được sự quan tâm của khách hàng, đặc biệt đối với các dự án có pháp lý rõ ràng, vị trí thuận lợi và hệ thống tiện ích đồng bộ. Đây là những yếu tố phù hợp với định hướng phát triển sản phẩm của Novaland, qua đó góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát hành.

❖ Nhân tố không thuận lợi

Bên cạnh những tín hiệu phục hồi, nền kinh tế và thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Mặc dù môi trường lãi suất đã dần ổn định hơn, việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng và huy động vốn trên thị trường vẫn còn nhiều hạn chế, đặc biệt đối với lĩnh vực BĐS. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp mặc dù đã từng bước được khơi thông nhưng vẫn chưa phục hồi hoàn toàn, ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn trung và dài hạn của Công ty, qua đó tác động đến tiến độ triển khai dự án. Các vấn đề pháp lý liên quan đến thủ tục đầu tư, phê duyệt dự án và cấp phép xây dựng vẫn cần thời gian để được tháo gỡ đồng bộ. Điều này tiếp tục tạo ra những “điểm nghẽn” trong quá trình phát

triển dự án, làm kéo dài thời gian triển khai và ảnh hưởng đến nguồn cung sản phẩm ra thị trường. Thanh khoản thị trường bất động sản mặc dù có cải thiện nhưng chưa thực sự ổn định, tâm lý nhà đầu tư và người mua nhà vẫn thận trọng, đặc biệt trong bối cảnh thị trường đang trong quá trình điều chỉnh và tái cân bằng.

Lĩnh vực phát triển BDS đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi để chèo lái các lĩnh vực Công ty tham gia đầu tư. Đồng thời, việc triển khai các dự án quy mô lớn tiếp tục đòi hỏi nguồn vốn đáng kể, làm gia tăng áp lực về cân đối tài chính và quản lý đòn bẩy cho Công ty.

Trong trung và dài hạn, nguồn cung bất động sản tại một số phân khúc, đặc biệt là phân khúc trung và cao cấp, dự kiến sẽ gia tăng khi các dự án được tháo gỡ pháp lý và tái khởi động. Điều này có thể làm gia tăng mức độ cạnh tranh trên thị trường. Ngoài ra, các Tập đoàn phát triển BDS nước ngoài đang đầu tư trực tiếp hoặc liên doanh với các chủ đầu tư khác tại Việt Nam cũng là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty với uy tín thương hiệu quốc tế, năng lực tài chính dồi dào, kinh nghiệm phát triển dự án cũng như quy trình quản lý tiên tiến. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng các sản phẩm của Công ty tiêu thụ chậm lại do nguồn cung BDS quá lớn hoặc do cạnh tranh về giá bán.

1.2.2 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm 31/12/2025

Năm 2026, Công ty đặt kế hoạch doanh thu thuần đạt 22.715 tỷ đồng, tăng 3 lần so với kết quả thực hiện năm 2025, mục tiêu 2026 có lãi với kế hoạch lợi nhuận sau thuế đạt 1.852 tỷ đồng, gần tương đương năm 2025.

Sau hơn hai năm triển khai tái cấu trúc toàn diện, Công ty đã ghi nhận nhiều kết quả tích cực trong hoạt động kinh doanh. Trong thời gian tới, triển vọng hiện thực hóa các kết quả này có thể chịu ảnh hưởng đáng kể từ một số yếu tố chủ yếu như sau:

- **Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BDS sửa đổi có hiệu lực từ ngày 01/08/2024.** Theo đó, thủ tục phát triển dự án được kỳ vọng rút ngắn đáng kể, với thời gian thực hiện ước tính giảm từ khoảng 600 ngày xuống còn khoảng 160 - 300 ngày. Đồng thời, các quy định mới được kỳ vọng góp phần nâng cao tính minh bạch của thị trường và sàng lọc các chủ đầu tư có năng lực hạn chế.
- **Sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh:** Việc ban hành Nghị quyết 202/2025/QH15, đã giảm số lượng tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương từ 63 xuống còn 34. Việc sắp xếp lại đơn vị hành chính được kỳ vọng sẽ tinh gọn bộ máy nhà nước, nâng cao hiệu quả quản lý, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính, đồng thời mở rộng không gian phát triển, hình thành các đô thị và vùng kinh tế quy mô lớn, tạo động lực mới cho thu hút đầu tư và phát triển thị trường bất động sản.
- **Tình hình cung cầu:** Nguồn cung tại các đô thị lớn vẫn hạn chế trong khi mặt bằng giá duy trì ở mức cao, khiến nhu cầu có xu hướng dịch chuyển sang các khu vực vùng ven, đặc biệt tại các dự án có hạ tầng hoàn thiện. Diễn biến này làm gia tăng cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, qua đó có thể ảnh hưởng đến tốc độ tiêu thụ và giá bán sản phẩm, đòi hỏi Công ty cần linh hoạt điều chỉnh chiến lược phát triển dự án và phân phối sản phẩm.

- **Phương án tiếp cận vốn:** Mặt bằng lãi suất cho vay có xu hướng tăng, làm gia tăng chi phí vốn và ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận tín dụng của doanh nghiệp BĐS. Đồng thời, các kênh huy động vốn như trái phiếu và cổ phiếu vẫn chưa ổn định, tiếp tục tạo áp lực lên khả năng huy động vốn của doanh nghiệp.
- **Tái cấu trúc và tăng trưởng bền vững:** Trong hơn 2 năm qua, Công ty đã tích cực thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ như xử lý tài sản đảm bảo để thanh toán nghĩa vụ nợ, đồng thời đàm phán gia hạn kỳ hạn trả gốc và lãi đối với các khoản vay. Bên cạnh đó, việc từng bước đạt được các thỏa thuận với các chủ nợ và nhà đầu tư trái phiếu trong và ngoài nước, cùng với nỗ lực thu xếp các nguồn vốn mới, đóng vai trò quan trọng trong việc cải thiện dòng tiền và tạo nền tảng cho sự phục hồi, tăng trưởng bền vững của Công ty trong thời gian tới.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Tổ Chức Phát Hành luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ Công ty.

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh qua các năm như sau:

Bảng 28: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Công ty hợp nhất		
		31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I	Vốn điều lệ	19.501,0	22.320,2 (*)	22.345,0	19.501,0	22.320,2 (*)	22.345,0
II	Vốn kinh doanh	90.001,6	79.725,4	74.188,8	237.778,0	249.907,8	258.658,0
1	Nợ phải trả	67.191,9	53.907,4	46.987,5	190.487,0	191.014,9	193.420,1
-	Nợ ngắn hạn	38.205,3	27.309,1	25.290,9	107.222,4	95.996,8	100.271,0
-	Nợ dài hạn	28.986,6	26.598,3	21.696,6	83.264,6	95.018,0	93.149,1
2	Vốn chủ sở hữu	22.809,7	25.818,0	27.201,3	47.291,0	58.893,0	65.237,9
-	Vốn góp của chủ sở hữu	19.501,0	22.320,2 (*)	22.345,0	19.501,0	22.320,2 (*)	22.345,0
-	Thặng dư vốn cổ phần	5.051,6	6.043,4	4.426,8	5.051,6	6.043,4	4.426,8
-	Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	1.675,7	-	-	1.675,7
-	LNST chưa phân phối	(1.743,0)	(2.545,6)	(1.246,2)	13.281,1	16.975,6	20.048,8

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Công ty hợp nhất		
		31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
-	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	9.457,3	13.553,8	16.741,6

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 29: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Công ty hợp nhất		
		31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I	Tài sản ngắn hạn	11.884,2	9.229,1	9.097,0	207.831,1	206.852,3	213.072,9
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	959,0	1.261,6 (*)	644,8	4.607,6	4.395,5 (*)	4.972,1
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0 (*)	6.214,3	31,3	53,8 (*)	19.172,9
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	8.528,0	5.664,8 (*)	780,5	54.813,4	46.997,6 (*)	28.932,7
4	Hàng tồn kho	2.336,1	2.250,0	1.406,4	146.607,4	153.324,0	157.711,9
5	Tài sản ngắn hạn khác	61,1	52,8	51,0	1.771,4	2.081,4 (*)	2.283,2
II	Tài sản dài hạn	78.117,3	70.496,3	65.091,8	29.946,9	43.055,5	45.585,1
1	Các khoản phải thu dài hạn	5.874,2	1.250,6 (*)	0,6	15.901,0	27.062,5 (*)	16.072,6
2	Tài sản cố định	515,3	502,3	494,9	1.937,7	1.900,5	2.288,5
3	Bất động sản đầu tư	328,1	322,0	319,0	5.737,2	5.151,2	5.041,5
4	Tài sản dở dang dài hạn	186,1	83,5	78,1	544,0	424,6	419,3
5	Đầu tư tài chính dài hạn	71.209,9	68.335,2 (*)	64.197,1	1.709,4	5.292,8 (*)	18.847,3
6	Tài sản dài hạn khác	3,8	2,7	2,2	4.117,7	3.223,9	2.916,0
	Tổng cộng tài sản	90.001,6	79.725,4	74.188,8	237.778,0	249.907,8	258.658,0

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Ghi chú (*):

Căn cứ Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026, Công ty đã thực hiện chuyển đổi và áp dụng hệ thống kế toán theo Thông tư

99/2025/TT-BTC. Theo đó, Công ty đã thực hiện rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên báo cáo tài chính theo quy định mới. Do đó, số liệu so sánh của kỳ kế toán trước được trình bày trên Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 soát xét đã được trình bày lại tương ứng sau khi phân loại lại. Việc trình bày lại này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu của Công ty.

Bảng so sánh trình bày lại các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng tại 31/12/2025¹⁸

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2025 (Số đã trình bày)	31/12/2025 (Số trình bày lại)	Chênh lệch
	(1)	(2)	(2) – (1)
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.261.589.436.055	1.261.721.038.795	131.602.740
Các khoản tương đương tiền	139.000.000.000	139.131.602.740	131.602.740
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	4.917.414.192.106	4.917.414.192.106
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	4.917.414.192.106	4.917.414.192.106
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.664.811.875.932	747.266.081.086	(4.917.545.794.846)
Phải thu ngắn hạn khác	5.144.763.419.547	227.217.624.701	(4.917.545.794.846)
Các khoản phải thu dài hạn	1.250.563.332.784	563.332.784	(1.250.000.000.000)
Phải thu dài hạn khác	1.267.065.332.784	17.065.332.784	(1.250.000.000.000)
Đầu tư tài chính dài hạn	68.335.218.215.510	69.585.218.215.510	1.250.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	1.250.000.000.000	1.250.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	25.818.004.307.886	25.818.004.307.886	-
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22.320.185.490.000	20.476.097.640.000	(1.844.087.850.000)
Vốn khác của chủ sở hữu	-	1.844.087.850.000	1.844.087.850.000

Nguồn: BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng so sánh trình bày lại các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại 31/12/2025¹⁹

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2025 (Số đã trình bày)	31/12/2025 (Số trình bày lại)	Chênh lệch
	(1)	(2)	(2) – (1)
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.395.471.320.099	4.352.030.381.743	(43.440.938.356)
Tiền	2.905.438.928.798	2.870.002.427.327	(35.436.501.471)
Các khoản tương đương tiền	1.490.032.391.301	1.482.027.954.416	(8.004.436.885)

¹⁸ Tương ứng số đầu kỳ 01/01/2026 trên BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét.

¹⁹ Tương ứng số đầu kỳ 01/01/2026 trên BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét.

Chỉ tiêu	31/12/2025 (Số đã trình bày)	31/12/2025 (Số trình bày lại)	Chênh lệch
	(1)	(2)	(2) – (1)
Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	53.843.467.143	17.347.761.103.622	17.293.917.636.479
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	53.843.467.143	17.169.329.381.072	17.115.485.913.929
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	0	(2.068.277.450)	(2.068.277.450)
Đầu tư ngắn hạn khác	0	180.500.000.000	180.500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	46.997.598.213.564	28.941.277.821.844	(18.056.320.391.720)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.339.562.455.419	0	(13.339.562.455.419)
Phải thu ngắn hạn khác	22.309.450.851.275	17.590.624.637.524	(4.718.826.213.751)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(78.843.958.594)	(76.775.681.144)	2.068.277.450
Tài sản ngắn hạn khác	2.081.385.723.951	2.140.854.020.742	59.468.296.791
Tài sản ngắn hạn khác	0	59.468.296.791	59.468.296.791
Các khoản phải thu dài hạn	27.062.462.407.407	14.927.798.195.178	(12.134.664.212.229)
Phải thu về cho vay dài hạn	2.879.396.000.000	0	(2.879.396.000.000)
Phải thu dài hạn khác	24.199.568.407.407	14.944.300.195.178	(9.255.268.212.229)
Đầu tư tài chính dài hạn	5.292.774.070.328	18.173.813.679.363	12.881.039.609.035
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	301.440.514.598	4.260.481.514.598	3.959.041.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	8.921.998.609.035	8.921.998.609.035
Nợ phải trả	191.014.858.442.941	191.014.858.442.941	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	213.610.000	213.610.000
Phải trả ngắn hạn khác	15.684.482.461.710	15.684.268.851.710	(213.610.000)
Phải trả dài hạn khác	42.367.729.156.137	37.191.002.156.137	(5.176.727.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	35.672.724.217.510	40.849.451.217.510	5.176.727.000.000
Vốn chủ sở hữu	58.892.990.375.863	58.892.990.375.863	-
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22.320.185.490.000	20.476.097.640.000	(1.844.087.850.000)
Vốn khác của chủ sở hữu	-	1.844.087.850.000	1.844.087.850.000

Nguồn: BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Tính đến ngày 11/06/2026, Công ty đã hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chính thức nâng vốn điều lệ lên 24.020.679.720.000 đồng.

2.1.2 Trích khấu hao tài sản cố định

Phương pháp trích khấu hao:

Các tài sản cố định hữu hình và vô hình của Công ty và công ty con được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 – 50 năm
- Máy móc và thiết bị 03 – 20 năm
- Phương tiện vận tải 04 - 10 năm
- Thiết bị quản lý 02 - 08 năm
- Phần mềm, bản quyền 02 - 10 năm
- Nhãn hiệu, tên thương mại 03 năm
- Tài sản cố định 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

Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Không có thay đổi.

Công ty tuân thủ quy định về trích khấu hao tài sản cố định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 28/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 12/04/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

2.1.3 Mức lương bình quân

Bảng 30: Mức lương bình quân

Năm	Lương bình quân (đồng/người/tháng)
2024	31.871.533
2025	34.132.483
6 tháng năm 2026	38.274.035

Nguồn: Novaland

Trong giai đoạn tái cấu trúc, Công ty tiếp tục nỗ lực cải thiện chính sách đãi ngộ và ổn định nguồn nhân lực nhằm phục vụ mục tiêu phục hồi và phát triển bền vững. Đồng thời, việc tối ưu hóa cơ cấu nhân sự theo hướng tinh gọn và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực cũng góp phần làm gia tăng mức lương bình quân. Theo đó, lương bình quân của người lao động ghi nhận xu hướng tăng qua các kỳ, đạt 31,8 triệu đồng/người/tháng trong năm 2024, tăng lên 34,1 triệu đồng/người/tháng trong năm 2025 và đạt 38,3 triệu đồng/người/tháng bình quân 6 tháng đầu năm 2026. Nhìn chung, mức thu nhập bình quân của Công ty tiếp tục duy trì ở mức tương đối cao so với các doanh nghiệp cùng địa bàn nói chung và đặc biệt là so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Theo số liệu của Cục Thống kê, thu nhập bình quân²⁰ của người lao động Việt Nam tính chung

²⁰ Nguồn: Website Cục Thống kê tại: <https://www.nso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2026/01/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-naun-2025/>

năm 2025 là 8,4 triệu đồng/tháng. So sánh với thu nhập bình quân năm 2025 do Cục Thống kê công bố, mức thu nhập bình quân của người lao động tại Công ty ở mức khá tốt.

Bảng 31: Mức thu nhập bình quân một số công ty cùng ngành năm 2025

STT	Tên công ty	Mã chứng khoán	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)
1	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	26,4
2	Công ty Cổ phần Vinhomes	VHM	26,1
3	Tập đoàn Vingroup – CTCP	VIC	24,4

Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2025 của các công ty

2.1.4 Tình hình công nợ

Bảng 32: Tình hình công nợ của Công ty

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Công ty hợp nhất		
	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Nợ phải thu	14.402,2	6.915,4	781,1	70.714,4	74.060,1	45.005,3
Nợ phải trả	67.191,9	53.907,4	46.987,5	190.486,9	191.014,8	193.420,1
Tổng cộng	81.594,1	60.822,8	47.768,6	261.201,3	265.074,9	238.425,4

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

2.1.5 Các khoản phải thu

Bảng 33: Tình hình các khoản phải thu

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Các khoản phải thu ngắn hạn	8.528,0	5.664,8	780,5	54.813,4	46.997,6	28.932,7
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	139,8	210,8	263,8	2.996,1	3.274,3	3.509,5
Trả trước cho người bán ngắn hạn	327,7	330,3	332,8	7.857,8	8.153,1	8.057,2
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	6.050,9	13.339,6	-
Phải thu ngắn hạn khác	8.081,3	5.144,8	204,9	37.982,7	22.309,5	17.461,2
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20,8)	(21,0)	(21,0)	(74,1)	(78,8)	(95,2)
Các khoản phải thu dài hạn	5.874,2	1.250,6	0,6	15.901,0	27.062,5	16.072,6
Phải thu dài hạn của khách hàng	5.890,7	-	-	-	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	-	176,2	2.879,4	-
Phải thu dài hạn khác	-	1.267,1	17,1	15.741,3	24.199,6	16.089,1
Dự phòng phải thu dài hạn	(16,5)	(16,5)	(16,5)	(16,5)	(16,5)	(16,5)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
TỔNG CỘNG	14.402,2	6.915,4	781,1	70.714,4	74.060,1	45.005,3

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Các khoản phải thu quá hạn:

Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (số liệu hợp nhất) là 95.202 triệu đồng và trích lập dự phòng các khoản phải thu dài hạn khó đòi (số liệu hợp nhất) là 16.502 triệu đồng. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty như sau:

Các khoản phải thu quá hạn	Giá trị công nợ (triệu đồng)	Giá trị trích lập dự phòng (triệu đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
Khoản phải thu ngắn hạn	99.129	95.202			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.367	17.498	> 3 năm	Quá hạn thanh toán > 3 năm	Chưa thể thu hồi
Trả trước cho người bán	1.117	1.117	> 3 năm	Quá hạn thanh toán > 3 năm	Chưa thể thu hồi
Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi	41.652	41.652	> 3 năm	Theo yêu cầu kiểm toán	Chưa thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn khác	34.993	34.935	> 3 năm	Quá hạn thanh toán > 3 năm	Chưa thể thu hồi
Khoản phải thu dài hạn	16.502	16.502			
Phải thu dài hạn khác	16.502	16.502	> 3 năm	Quá hạn thanh toán > 3 năm	Chưa thể thu hồi
TỔNG CỘNG	115.631	111.704			

Nguồn: Novaland

Công ty sẽ tiếp tục theo dõi các khoản phải thu khó đòi và sẽ thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.1.6 Các khoản phải trả

Bảng 34: Tình hình các khoản phải trả

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Nợ phải trả ngắn hạn	38.205,3	27.309,1	25.290,9	107.222,4	95.996,8	100.271,0
Phải trả người bán ngắn hạn	325,1	328,7	312,4	8.467,3	8.067,8	7.594,0
Người mua trả tiền trước	281,4	250,2	247,4	18.915,2	20.353,0	24.551,4

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	-	0,2
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3,2	5,4	345,8	7.908,9	2.128,7	2.306,9
Phải trả người lao động	1,5	3,1	0,1	7,7	32,4	44,1
Chi phí phải trả ngắn hạn	5.407,8	6.472,1	6.686,3	13.876,9	17.962,0	19.951,5
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1,4	1,4	1,4	0,3	1,6	1,6
Phải trả ngắn hạn khác	6.455,5	2.477,2	1.641,0	21.051,4	15.684,5	15.302,7
Vay ngắn hạn	25.724,6	17.766,2	16.051,7	36.978,2	31.718,0	30.482,4
Dự phòng các khoản phải trả ngắn hạn	-	-	-	11,6	44,0	31,3
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
Nợ dài hạn	28.986,6	26.598,3	21.696,6	83.264,6	95.018,0	93.149,1
Chi phí phải trả dài hạn	342,3	557,8	617,4	1.636,9	606,3	695,0
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	56,1	54,8	54,1	74,0	223,4	220,7
Phải trả dài hạn khác	18.647,4	12.445,7	8.252,4	42.056,0	42.367,7	33.235,8
Vay dài hạn	9.938,3	13.540,0	12.772,7	24.587,7	35.672,7	42.428,6
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-	14.631,7	15.847,1	16.267,2
Dự phòng phải trả dài hạn	2,4	-	-	278,3	300,7	301,8
TỔNG CỘNG	67.191,9	53.907,4	46.987,5	190.487,0	191.014,9	193.420,1

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn (trường hợp quá hạn, nêu giá trị, thời gian quá hạn, nguyên nhân, đánh giá khả năng thanh toán)**

Tính đến thời điểm 30/06/2026, Tập đoàn có các khoản nợ quá hạn liên quan đến trái phiếu và khoản vay với tổng giá trị là 16.458.168.666.484 đồng (*). Cụ thể:

- Tính đến thời điểm 30/06/2026, Novaland có các khoản nợ quá hạn liên quan đến việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu tại thị trường trong nước như sau:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành (đồng)	Dư nợ gốc (đồng)	Thời gian quá hạn (tháng)	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thanh toán
1	NVLH2123010	1.000.000.000.000	864.003.400.000	39	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
2	NVLH2123007	137.600.000.000	111.570.128.528	35	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn

						thanh toán
3	NVLH2123013	430.700.000.000	71.666.700.000	42	Không thanh toán đúng hạn	Dự kiến xử lý TSBD để thanh toán 1 phần dư nợ
4	NVLH2124002	250.000.000.000	225.000.000.000	15	Không thanh toán đúng hạn	Trái chủ đồng ý thanh toán gốc vào 10/03/2027
5	NVLH2123003	220.000.000.000	93.563.820.240	38	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
6	NVLH2123006	300.000.000.000	262.156.559.094	36	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
7	NVLH2123011	1.000.000.000.000	807.017.778.289	33	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
8	NVLH2224005	500.000.000.000	438.234.898.465	28	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
9	NVLH2123009	1.000.000.000.000	724.886.776.838	40	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
10	NVLH2123014	1.000.000.000.000	631.651.043.461	37	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
11	NVLH2224006	1.500.000.000.000	1.418.787.225.216	3	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
12	NVLH2223007	625.700.000.000	269.344.492.001	38	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
13	NVLH2223008	157.300.000.000	35.452.818.236	33	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
Tổng cộng		8.121.300.000.000	5.953.335.640.368			

Nguồn: Novaland

Ghi chú: Thông tin về các trái phiếu trên được trình bày chi tiết tại nội dung "Thông tin về các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán của Novaland" trong mục IV.14.4.1 của Bản cáo bạch này.

- Tính đến thời điểm 30/06/2026, công ty con của Novaland có các khoản nợ quá hạn liên

quan đến việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu tại thị trường trong nước như sau:

STT	Tên công ty con	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành (đồng)	Dư nợ gốc (đồng)	Thời gian quá hạn (tháng)	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thanh toán
1	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	NTDC112227001	2.300.000.000.000	2.021.258.200.000	39	Không thanh toán đúng hạn	Dự kiến bán TSBD để thanh toán ~ 55% dư nợ
2	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	NSRC112223001	1.000.000.000.000	916.278.619.642	33	Không thanh toán đúng hạn	Chưa tìm được nguồn thanh toán
		Tổng cộng	3.300.000.000.000	2.937.536.819.642			

Nguồn: Novaland

Ghi chú: Thông tin về các trái phiếu trên được trình bày chi tiết tại nội dung “Thông tin về các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn, trái phiếu quá hạn chưa thanh toán của công ty con của Novaland” trong mục IV.14.4.2 của Bản cáo bạch này. Tỷ lệ sở hữu của Novaland tại 02 công ty con trên tại 30/06/2026 là 99,99%.

- Tính đến thời điểm 30/06/2026, Tập đoàn có các khoản nợ vay quá hạn như sau:

STT	Bên cho vay	Dư nợ gốc (đồng)	Thời gian quá hạn (tháng)	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thanh toán
1	Credit Suisse AG, Singapore Branch (55tr USD)	1.445.730.000.000	0,4	Không thanh toán đúng hạn	Trong tháng 7/2026, Công ty đã tắt toán một phần dư nợ gốc của khoản vay là 395.655.000.000 VND và lãi phát sinh tương ứng. Dư nợ còn lại dự kiến gia hạn thêm 6-12 tháng.
2	Credit Opportunities III Pte. Limited (100tr USD)	2.972.361.131.922	5	Không thanh toán đúng hạn	Dự kiến gia hạn thêm 18-24 tháng
3	Stark1st Co. Ltd	972.582.000.000	11	Không thanh toán đúng hạn	Dự kiến gia hạn thêm 18- 24 tháng
4	Credit Suisse AG, Singapore Branch	1.913.763.079.809	39	Không thanh toán đúng hạn	Công ty chưa đạt được phương án gia hạn với các bên cho vay và tiếp tục nỗ lực tìm phương án tái cấu trúc hoặc tái tài trợ khoản vay trong 18-24 tháng tới.
5	Deutsche Investitions Und Entwicklungsgesellschaft Mbh (20tr USD)	262.859.994.743	6-36	Không thanh toán đúng hạn	Công ty đang thương lượng để gia hạn thêm 18-24 tháng

STT	Bên cho vay	Dư nợ gốc (đồng)	Thời gian quá hạn (tháng)	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thanh toán
	Tổng cộng	7.567.296.206.474			

Nguồn: Novaland

Ghi chú: (*) Chênh lệch số liệu nợ quá hạn theo trình bày của Công ty tại mục này (16.458 tỷ đồng) và số liệu nêu tại thuyết minh I.10 của BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 soát xét (16.716 tỷ đồng) phát sinh do Công ty cập nhật theo các sự kiện sau ngày phát hành Báo cáo tài chính bán niên 2026 đã soát xét của NVL và các điều chỉnh hợp nhất theo quy định kế toán hiện hành.

❖ **Trường hợp vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết bao gồm các vi phạm của Tổ Chức Phát Hành và công ty con**

Thông tin đã được trình bày chi tiết tại nội dung “Thanh toán các khoản nợ đến hạn” phía trên tại mục 2.1.6 Phần V của Bản cáo bạch này.

❖ **Giải pháp của Tổ Chức Phát Hành nhằm khắc phục việc thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Để khắc phục việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn, Novaland tiếp tục triển khai các giải pháp sau:

(i) Đàm phán với các tổ chức tín dụng, các bên cho vay và các trái chủ nhằm tái cơ cấu các khoản nợ gốc và lãi, phù hợp với tình hình hoạt động và khả năng tài chính của Công ty.

(ii) Chủ động thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ đến hạn thông qua dòng tiền từ hoạt động bán hàng, bàn giao và khai thác các dự án hiện hữu, đồng thời huy động bổ sung nguồn tín dụng từ các ngân hàng và các tổ chức tài chính.

(iii) Sử dụng nguồn vốn thu được từ các đợt chào bán cổ phiếu theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2026 thông qua và triển khai theo quy định của pháp luật hiện hành.

2.1.7 Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 35: Tình hình thuế và các khoản phải nộp nhà nước hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Tiền sử dụng đất	5.086.401	1.065.327	1.022.593
Tiền phạt chậm nộp	1.581.267	309.941	309.941
Thuế thu nhập doanh nghiệp	948.068	481.260	746.287
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	255.690	246.135	179.177
Thuế thu nhập cá nhân	5.578	5.872	30.007
Các loại thuế khác	31.890	20.141	18.942
Tổng cộng	7.908.894	2.128.676	2.306.946

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Bảng 36: Tình hình thuế và các khoản phải nộp nhà nước của Công ty mẹ*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	332.042
Thuế nhà thầu	149	891	125
Thuế thu nhập cá nhân	1.980	1.000	11.614
Các loại thuế khác	1.047	3.507	2.035
Tổng cộng	3.177	5.398	345.816

Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

Trong hai năm 2024, 2025 và sáu tháng đầu năm 2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thanh toán đủ các khoản phải nộp theo luật định.

2.1.8 Trích lập các quỹ

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định pháp luật. Hàng năm, Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ Công ty. Số dư các quỹ của Công ty qua các năm như sau:

Bảng 37: Số dư các quỹ*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Công ty hợp nhất		
	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.835	4.835	4.835	4.835	4.835	4.835

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, năm 2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của NVL

2.1.9 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành kể từ 31/12/2025

Kể từ ngày 31/12/2025, Tổ Chức Phát Hành ghi nhận một số diễn biến có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn như sau:

(i) Triển khai các dự án trọng điểm: Tổ Chức Phát Hành tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý, thi công, bàn giao sản phẩm và triển khai hoạt động bán hàng tại các dự án trọng điểm, bao gồm The Grand Manhattan, Victoria Village, Tropic Riverside, The Park Avenue, Aqua City, NovaWorld Phan Thiet và NovaWorld Ho Tram.

(ii) Tái cấu trúc tài chính: Tổ Chức Phát Hành đã triển khai các phương án cơ cấu, gia hạn và thanh toán một phần các khoản vay, trái phiếu đến hạn, đồng thời tiếp tục nhận được sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn và các tổ chức tín dụng nhằm hỗ trợ việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn và triển khai xây dựng dự án.

(iii) Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng: Tổ Chức Phát Hành đang thực hiện đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Bản cáo bạch này. Trường hợp đợt chào bán được thực hiện thành công, nguồn vốn huy động được sẽ được sử dụng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền

thông qua, qua đó góp phần tăng cường nguồn lực tài chính, hỗ trợ khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn và thúc đẩy quá trình tái cấu trúc của Tập đoàn. Chi tiết được trình bày tại mục 3.5 Phần V Bản cáo bạch này.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 38: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	2024		2025	
	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	1,94	0,31	2,15	0,34
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	0,57	0,25	0,56	0,26
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,80	0,75	0,76	0,68
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	4,03	2,95	3,24	2,09
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	0,04	0,00	0,03	0,00
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	0,05	0,02	0,03	0,02
Vòng quay hàng tồn kho [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	0,06	0,07	0,02	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần]	(48,43)%	91,66%	26,72%	(323,77)%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	(1,83)%	0,19%	0,76%	(0,95)%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	(17,01)%	0,74%	4,19%	(3,30)%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	(3.310)	-	867	-

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC hợp nhất và riêng năm 2024, năm 2025 đã kiểm toán của Novaland

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Novaland: Không có.

Về khả năng thanh toán: Khả năng thanh toán của Công ty cuối năm 2025 có sự cải thiện so với cuối năm 2024. Hệ số thanh toán ngắn hạn (hợp nhất) tại 31/12/2025 là 2,15 lần, tăng so với mức 1,94 lần tại 31/12/2024. Hệ số thanh toán nhanh tại 31/12/2025 (hợp nhất) là 0,56 lần, giảm nhẹ so với mức 0,57 lần tại 31/12/2024. Nhìn chung, Công ty có sự cải thiện trong khả năng thanh toán.

Về cơ cấu vốn: Hệ số nợ/tổng tài sản của Công ty (hợp nhất) tại 31/12/2025 là 0,76 lần, giảm nhẹ so với mức 0,80 lần tại 31/12/2024. Tương tự, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu (hợp nhất) tại

31/12/2025 là 3,24 lần, cũng giảm so với mức 4,03 lần tại 31/12/2024. Cơ cấu vốn của Công ty vẫn chịu áp lực lớn từ nợ phải trả, song các chỉ số về cơ cấu vốn cuối năm 2025 có giảm đi so với cuối năm 2024, cho thấy trong năm 2025 Công ty đã nỗ lực trong việc thanh toán một phần nợ phải trả, ngoài ra, Công ty đã tăng vốn điều lệ thêm 2.819 tỷ đồng thông qua các hình thức phát hành cổ phiếu ESOP, phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ và phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu.

Về năng lực hoạt động: Vòng quay tổng tài sản (hợp nhất) năm 2025 là 0,03 lần (năm 2024 là 0,04 lần). Vòng quay vốn lưu động (hợp nhất) năm 2025 là 0,03 lần (năm 2024 là 0,05 lần). Vòng quay hàng tồn kho (hợp nhất) năm 2025 là 0,02 lần (năm 2024 là 0,06 lần). Nhìn chung các hệ số về năng lực hoạt động năm 2025 giảm nhẹ so với năm trước phản ánh hoạt động kinh doanh bán hàng vẫn chưa cải thiện, Công ty chủ yếu nỗ lực tháo gỡ pháp lý cho một số dự án cũng như tập trung các dự án có khả năng hoàn thiện, bàn giao và tạo dòng tiền.

Về khả năng sinh lời: Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.861,4 tỷ đồng (năm 2024 lỗ 4.394,6 tỷ đồng) chủ yếu do Công ty hoàn nhập được một số khoản trích lập nghĩa vụ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất trong năm 2025. Do vậy, các tỷ suất sinh lời của Công ty trong năm 2025 (hợp nhất) đều có sự gia tăng tích cực so với năm 2024. ROS năm 2025 đạt 26,72%, ROA đạt 0,76% và ROE đạt 4,19%.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024 và năm 2025 và soát xét BCTC bán niên năm 2026 của Novaland như sau:

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán của Novaland

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC.

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 2024, 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.”

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 năm 2024.

Tập đoàn phát sinh khoản lỗ năm 2024 là 4.395 tỷ Đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023 là âm 7.626 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

Theo Thuyết minh III.2 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024, Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc liệu Tập đoàn có thể (1) 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, (2) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (3) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai, (4) nhận

được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng; và cũng phụ thuộc vào việc các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết theo các thư cam kết của họ.

Những điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh III.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu 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 và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường."

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng năm 2024 đã kiểm toán của Novaland

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC.

Ý kiến của kiểm toán viên: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng."

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 riêng năm 2024. Công ty có các yếu tố ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục như sau:

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.911.706.096.072 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22.752.858.599.025 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

Tại Thuyết minh III.2 của báo cáo tài chính riêng, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng năm 2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (1) 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, (2) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (3) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai, (4) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, và các cổ đông lớn cam kết sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết theo các thư cam kết của các cổ đông.

Từ các yếu tố trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng. Do vậy báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 vẫn được lập dựa giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục là phù hợp."

3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của Novaland

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISG.

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.”

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 thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong 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) 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.”

Cụ thể Thuyết minh 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 có 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 ít nhất 12 tháng 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 cuối kỳ 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 ký 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 cam kết 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."

3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán của Novaland

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISG.

Ý kiến của kiểm toán viên: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung

thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng."

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 riêng năm 2025. Theo thuyết minh này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 2.546 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.743 tỷ Đồng). Đồng thời, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 18.080 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 26.321 tỷ Đồng). Ngoài ra, tại thời điểm này Công ty chưa thực hiện một số nghĩa vụ nợ đến hạn trả liên quan đến 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 Công ty.

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 Công ty. Việc lập Báo cáo tài chính riêng trên giả định hoạt động liên tục phụ thuộc vào khả năng Công ty thực hiện thành công các kế hoạch này trong tương lai."

Thuyết minh III.2 Giả định hoạt động liên tục

"Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.545.568.715.753 VND (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.079.996.589.156 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 Công ty. Công ty có thể không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Công ty 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 Công ty trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng này.

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc các điều khoản trả các khoản nợ gốc và lãi khi đến hạn, thực hiện hoán đổi nợ và đề xuất phương án để hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu (ii) bán các tài sản theo mức giá hợp lý dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, (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 Công ty 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 lãi khi đến hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nợ vay và trái phiếu của Công ty là 31.306 tỷ Đồng, (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 tổng dư nợ vay và trái phiếu là 35.663 tỷ Đồng). Trong năm, Công ty đã chi trả nghĩa vụ nợ vay và trái phiếu 8.624 tỷ Đồng. Ngoài ra, từ sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán thêm 53 tỷ Đồng nợ gốc vay. Công ty đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như sau:

Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: Công ty 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 hoặc các quy định pháp luật có liên quan khác, bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn đến các năm 2027, 2028 và áp dụng lãi suất cụ thể theo từng gói (trong đó 20% lãi được thanh toán định kỳ vào ngày trả lãi và trái phiếu gốc tái cấu trúc, 80% còn lại được thanh toán khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, Công ty đã và đang cung cấp cho trái chủ các lựa chọn hoán đổi sang sản phẩm bất động sản, sản phẩm dịch vụ kỳ nghỉ hoặc chuyển đổi thành cổ phiếu, đồng thời xin ý kiến trái chủ về việc bán tài sản bảo đảm để tất toán dư trái phiếu như một trong các giải pháp tái cơ cấu.

Ban Tổng Giám đốc đang làm việc với các bên liên quan nhằm thống nhất phương án, đảm bảo ổn định hoạt động của Công ty. Nguồn trả nợ dự kiến bao gồm: (i) dòng tiền từ việc bán/thoái vốn tài sản và (ii) dòng tiền từ các dự án liên quan, bao gồm các khoản được bảo đảm bằng dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 7.058 tỷ Đồng, 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 Công ty thực hiện các 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 phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang đàm phán với các trái chủ để hoàn tất việc tái cấu trúc với 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 Công ty sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

(ii) Công ty đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 9.238 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 03 tài sản được chào bán trong năm 2025. Đến thời điểm lập báo cáo này, một tài sản đã được bán thành công và thu về 2.441 tỷ Đồng. Công ty đang lấy ý kiến trái chủ cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.384 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc cũng tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Công ty 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 ở các dự án đang triển khai.

(iv) Nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng.

Các ngân hàng thương mại trong nước cam kết tiếp tục đồng hành cùng doanh nghiệp, bảo đảm nguồn vốn triển khai dự án của Công ty 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 Công ty khi cần thiết như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký nhằm giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Công ty duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày báo

cáo tài chính riêng này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các cam kết hỗ trợ tài chính này sẽ được thực hiện bởi mỗi cổ đông tỷ 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 và phải trả Nhà nước được gia hạn.
- Công ty 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. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp công ty hoàn thành các dự án đề ra.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng của Công ty 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."

3.5. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của Novaland

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISG.

Ý kiến của kiểm toán viên: "Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ."

Vấn đề cần nhấn mạnh:

"Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.10 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong đó trình bày lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong sáu tháng đầu năm 2026 âm 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 I.10, 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 giữa niên độ 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."

Thuyết minh I.10 Giả định hoạt động liên tục:

“Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 âm. Ngoài ra, đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 giữa niên độ này.

Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 dựa 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, (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, (v) 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 30 tháng 06 năm 2026, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 72.911 tỷ đồng, trong đó:

- Từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán được 2.417 tỷ đồng trên dư nợ gốc.
- Tập đoàn chưa thể thanh toán một số khoản vay và trái phiếu đã đáo hạn, có tổng dư nợ gốc 16.716 tỷ đồng. Tập Đoàn hiện đang trong quá trình đàm phán với các chủ nợ và trái chủ về phương án gia hạn thời gian thanh toán, và đã được các chủ nợ và trái chủ đồng ý gia hạn một phần với số tiền 3.244 tỷ đồng.
- Đối với phần dư nợ còn lại, Tập đoàn tiếp tục đàm phán với các chủ nợ và trái chủ nhằm cơ cấu lại các nghĩa vụ nợ đến hạn và quá hạn. Tập đoàn đang triển khai các phương án huy động vốn thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG và phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG, được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 02 tháng 07 năm 2026, trong đó ưu tiên sử dụng nguồn vốn thu được để thanh toán các khoản nợ, trái phiếu của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn có khả năng huy động các nguồn vốn cần thiết và đạt được các thỏa thuận phù hợp với các chủ nợ để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn.

(ii) Bán tài sản thành công theo mức giá bán dự kiến.

Trong kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 15.617 tỷ đồng để hoàn thành nghĩa vụ nợ thì có bốn (4) tài sản với tổng giá trị 11.266 tỷ đồng đã được bán thành công, năm (5) tài sản đang tiếp tục được chào bán. Trong đó, Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán bốn (4) tài sản với tổng giá trị 3.931 tỷ đồng; đã nhận được các thư đề nghị từ người mua cho việc bán một

(1) tài sản với tổng giá trị 420 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc 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 20.265 tỷ đồng và Tập đoàn đã được giải ngân số tiền là 7.120 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền là 13.145 tỷ đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang triển khai.

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 giữa niên độ 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.

Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản:

- Chính phủ 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 giữa niên độ này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp."

3.6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét của Novaland

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISG.

Ý kiến của kiểm toán viên: "Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có

vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 riêng giữa niên độ.”

Vấn đề cần nhấn mạnh:

“Mặc dù không đưa ra kết luận kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.10 “Giả định hoạt động liên tục” của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó trình bày lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty trong sáu tháng đầu năm 2026 âm và Công ty 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 Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh I.10, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các kế hoạch nhằm cải thiện tình hình thanh khoản của Công ty. Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục phụ thuộc vào khả năng Công ty thực hiện thành công các kế hoạch này trong tương lai.”

Thuyết minh I.10 Giả định hoạt động liên tục:

“Khoản lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.246 tỷ đồng (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.545 tỷ đồng), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 16.194 tỷ đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.080 tỷ đồng). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty 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 Công ty. Công ty có thể không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Công ty 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 Công ty trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty 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, thực hiện hoán đổi nợ và đề xuất phương án để hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu (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, (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 Công ty khi cần thiết.

Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Công ty 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 Công ty trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của

báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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 30 tháng 06 năm 2026, tổng dư nợ vay và trái phiếu của Công ty là 28.824 tỷ đồng, (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: tổng dư nợ vay và trái phiếu 31.306 tỷ đồng). Trong đó:

- Từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã ghi nhận giảm thêm 409 tỷ đồng trên dư nợ gốc.

- Công ty chưa thể thanh toán một số khoản vay đã đáo hạn, có tổng dư nợ gốc 11.967 tỷ đồng. Công ty hiện đang trong quá trình đàm phán với các bên cho vay và trái chủ về phương án gia hạn thời gian thanh toán, và đã được các bên cho vay và trái chủ đồng ý gia hạn một phần với số tiền 3.244 tỷ đồng.

- Đối với phần dư nợ còn lại, Công ty tiếp tục đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm cơ cấu lại các nghĩa vụ nợ đến hạn và quá hạn. Công ty đang triển khai các phương án huy động vốn thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG và phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG, được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 02 tháng 07 năm 2026, trong đó ưu tiên sử dụng nguồn vốn thu được để thanh toán các khoản nợ, trái phiếu của Công ty và các công ty con. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có khả năng huy động các nguồn vốn cần thiết và đạt được các thỏa thuận phù hợp với các chủ nợ để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn.

(ii) Trong kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền 9.150 tỷ đồng để hoàn thành nghĩa vụ nợ, Công ty đã bán thành công toàn bộ tài sản theo kế hoạch đã đề ra.

(iii) Thu tiền thành công từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai.

Công ty 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 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 Công ty sử dụng tài trợ cho các dự án đang phát triển và duy trì các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng theo.

(iv) Nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đặt ra nhiều giải pháp chính sách tiền tệ (CSTT) trong năm 2026, hướng tới mục tiêu GDP tăng từ 10% trở lên, kiểm soát lạm phát ở mức khoảng 4,5% và thúc đẩy phát triển bền vững. NHNN đã ban hành Chỉ thị 01/CT-NHNN năm 2026 (ngày 09/01/2026), tập trung vào một số giải pháp trọng tâm. Để thúc đẩy tăng trưởng tín dụng hợp lý, mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2026 dự kiến đạt khoảng 15%. NHNN sẽ chủ động điều chỉnh linh hoạt chỉ tiêu tín dụng cho các ngân hàng phù hợp với diễn biến kinh tế thực tế, đảm bảo dòng vốn chảy mạnh vào sản xuất kinh doanh, đồng thời kiểm soát chặt tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro. Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Công ty và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

(v) Các cổ đông lớn khác sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết:

Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký nhằm giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Công ty duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày báo cáo tài chính riêng này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các cam kết hỗ trợ tài chính này sẽ được thực hiện kịp thời khi Công ty cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(vi) Các giả định khác:

- 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. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp công ty hoàn thành các dự án để bán.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp."

3.7. Ý kiến giải trình bổ sung của Tổ Chức Phát Hành đối với Vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024, năm 2025 đã kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét

Ngoài các ý kiến giải trình với Tổ chức kiểm toán về các nội dung nhấn mạnh được nêu trong Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 và năm 2025 được kiểm toán, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 được soát xét nêu trên, Tổ Chức Phát Hành trình bày thêm các ý kiến và cập nhật thêm tình hình đến ngày lập Bản cáo bạch như sau:

Liên quan đến khả năng thực hiện nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan các khoản vay, trái phiếu và các khoản nợ:

- Thỏa thuận tái cấu trúc nợ với các bên cho vay, các trái chủ: Trong 6 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã thanh toán hơn 5.000 tỷ đồng dư nợ gốc. Tính từ ngày 01/07/2026 đến ngày lập Bản cáo bạch, Tập đoàn đã tái toán thêm được 2.417 tỷ đồng, cơ cấu và gia hạn thành công hơn 7.900 tỷ đồng.
- Tháo gỡ pháp lý, triển khai các dự án: Từ đầu năm 2026 đến nay, Công ty ghi nhận nhiều kết quả tích cực trong công tác tháo gỡ các vướng mắc pháp lý tại các dự án, đồng thời đẩy mạnh tiến độ thi công trên hầu hết các dự án trọng điểm nhằm đáp ứng kế hoạch kinh doanh và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.
 - Đối với các dự án trung tâm TP. Hồ Chí Minh, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính quan trọng tại dự án The Grand Manhattan và Golden Mansion, đồng thời đang phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho khách hàng theo quy định. Tại dự án The Grand Manhattan, công tác hoàn thiện đang được triển khai nhằm hướng tới mục tiêu bàn giao dự kiến trong năm 2026. Đối với dự án Victoria Village, Công ty đã ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng,

bắt đầu bàn giao căn hộ từ cuối tháng 6/2026 và đang chuẩn bị các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng. Dự án The Park Avenue đã được cấp Giấy phép xây dựng phần thân và khởi công trở lại từ tháng 7/2026. Khu căn hộ Tropic Tower tại dự án Tropic Riverside đã chính thức được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, Giấy phép bán hàng và khởi công xây dựng từ tháng 8/2026.

- Đối với dự án đô thị vệ tinh Aqua City, phần lớn các phân khu đã được cấp Giấy phép xây dựng và đang được triển khai thi công đồng loạt. Các phân khu River Park 1, River Park 2 và Đảo Phương Hoàng đang từng bước được hoàn thiện. Sáng ngày 23/07/2026, Aqua City ghi dấu một cột mốc quan trọng khi những cư dân đầu tiên chính thức nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Theo kế hoạch, Công ty dự kiến bàn giao 752 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho khách hàng tại các phân khu Sun Harbor 2 và Ever Green 1.
- Đối với các dự án bất động sản du lịch, Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai tại NovaWorld Ho Tram, tập trung vào các phân kỳ The Tropicana, Habana Island và các hạng mục tiện ích. Tại NovaWorld Phan Thiet, Công ty tăng tốc thi công các phân khu Vip Ocean Villa, Royal Mansions (giai đoạn 1) và khách sạn Novotel, đồng thời tiếp tục đưa vào vận hành các hạng mục tiện ích, thể thao theo kế hoạch phát triển dự án.
- Triển khai hoạt động bán hàng: Trong thời gian tới, Công ty dự kiến tiếp tục triển khai hoạt động bán hàng tại các dự án trọng điểm của Tập đoàn. Tiến độ triển khai sẽ được xem xét và thực hiện phù hợp với diễn biến của thị trường, tình trạng pháp lý của từng dự án và kế hoạch kinh doanh của Công ty.
- Cam kết hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn: 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 riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 được phê chuẩn.
- Cam kết hỗ trợ tài chính từ 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 20.265 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng từ các ngân hàng và từ thời điểm cấp tín dụng đến 30/06/2026 đã giải ngân số tiền là 7.120 tỷ đồng. Giá trị hạn mức còn lại sẽ tiếp tục được giải ngân để triển khai dự án trong 12 tháng tiếp theo.
- Huy động vốn thông qua các phương án chào bán cổ phiếu: Nguồn vốn dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ góp phần giảm áp lực nợ vay, cải thiện tình hình tài chính và củng cố vị thế tài chính của Công ty, qua đó hỗ trợ và thúc đẩy quá trình tái cấu trúc Tập đoàn. Trong trường hợp Công ty không huy động đủ số vốn dự kiến từ đợt chào bán, việc thực hiện các mục đích sử dụng vốn có thể được điều chỉnh tương ứng. Khi đó, Công ty sẽ xem xét và đánh giá toàn diện các giải pháp phù hợp trên cơ sở tình hình hoạt động kinh doanh, dòng tiền thực tế và điều kiện thị trường nhằm hỗ trợ khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn và hạn chế các ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty.

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn âm:

- Đặc thù hạch toán báo cáo của ngành BDS: Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh chủ yếu xuất phát từ đặc thù của ngành bất động sản, khi Tập đoàn tiếp tục tập trung nguồn lực tài chính cho việc phát triển các dự án, bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng và gia tăng giá trị hàng tồn kho. Trong khi đó, dòng tiền thu từ bán hàng và bàn giao sản phẩm thường được ghi nhận theo tiến độ pháp lý và tiến độ hoàn thành của dự án, dẫn đến sự lệch pha giữa thời điểm chi tiền đầu tư và thời điểm thu tiền. Do vậy, việc lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận giá trị âm là đặc điểm phổ biến trong giai đoạn triển khai và đầu tư dự án của các doanh nghiệp bất động sản, không phản ánh sự suy giảm trong hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
- Với việc các vấn đề pháp lý đang được tháo gỡ tích cực như trình bày ở trên cùng với việc đẩy mạnh kế hoạch kinh doanh trong năm 2026 đã được ĐHĐCĐ giao, Công ty dự kiến dòng tiền thu từ các hợp đồng đã ký và các hoạt động bán hàng mới sẽ giúp cải thiện dòng tiền hoạt động, bên cạnh đó cùng với các hoạt động tái cấu trúc tài chính, các khoản tài trợ của ngân hàng và các phương án chào bán cổ phiếu sẽ góp phần củng cố dòng tiền hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm tới.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 39: Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận, và cổ tức năm 2026 của Công ty (hợp nhất)

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2026	
	Kế hoạch (*)	% tăng/giảm so với năm 2025
Doanh thu thuần	22.715	226,10%
Lợi nhuận sau thuế	1.852	(0,51)%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,15%	(18,57)%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	3,25%	(0,26)%
Tỷ lệ cổ tức	-	-

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Novaland

Ghi chú:

() Các chỉ tiêu Doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế và tỷ lệ cổ tức năm 2026 là các chỉ tiêu đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua, các chỉ tiêu còn lại là do Công ty ước tính.*

*(**) Công ty tạm tính vốn chủ sở hữu bình quân năm 2026 với giả định đợt chào bán cổ phiếu sẽ hoàn thành trong năm 2026 và lợi ích của cổ đông không kiểm soát cuối kỳ năm 2026 không có thay đổi so với cuối kỳ năm 2025.*

4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh năm 2026 nêu trên đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Novaland theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026, trong

đó đã thông qua các chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế và cổ tức của năm 2026.

4.2. Căn cứ để đặt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Nhằm thực hiện kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đã đề ra, Novaland định hướng triển khai đồng bộ các giải pháp nhằm củng cố nền tảng và thúc đẩy tăng trưởng bền vững. Trên phương diện kinh doanh, Tập đoàn tập trung đưa hoạt động trở lại quỹ đạo phát triển, đồng thời phát triển song song hai dòng sản phẩm là bất động sản nhà ở và bất động sản nghỉ dưỡng, trong đó bất động sản nhà ở giữ vai trò chiến lược, gắn với định hướng phát triển theo các hành lang hạ tầng, đáp ứng nhu cầu ở thực và đón đầu xu hướng nâng cấp đô thị. Trong phát triển dự án, Công ty ưu tiên hoàn thiện pháp lý, đẩy nhanh tiến độ xây dựng và bàn giao các sản phẩm đã bán, qua đó cải thiện dòng tiền từ các dự án hiện hữu, đồng thời triển khai các dự án mới trong quỹ đất và mở rộng hợp tác với các đối tác theo nhiều mô hình linh hoạt. Ngoài ra, Tập đoàn chú trọng ổn định dòng tiền và củng cố năng lực tài chính thông qua việc gia tăng bàn giao sản phẩm, tối ưu vận hành các dự án đã hoàn thành và đa dạng hóa nguồn vốn, từng bước tăng cường niềm tin từ các tổ chức tài chính. Công tác quản trị cũng được nâng cấp theo hướng minh bạch, kiểm soát rủi ro chặt chẽ theo thông lệ quốc tế, đồng thời đẩy mạnh chuyển đổi số và ứng dụng AI trong quản trị, tài chính, vận hành và bán hàng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh, tạo nền tảng vững chắc cho sự phục hồi và phát triển trong giai đoạn tới.

Theo kế hoạch kinh doanh năm 2026 đã được ĐHCĐ thường niên năm 2026 thông qua, Công ty dự kiến triển khai kế hoạch kinh doanh như sau:

- Tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện các dự án sau đây:

STT	Tên dự án	Vị trí
1	The Grand Manhattan	Phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
2	Victoria Village	Phường Cát Lái, TP.HCM
3	Tropic Riverside (Tên cũ: Palm City)	Phường Long Trường, TP. HCM
4	NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	Xã Bình Châu, TP. HCM
5	NovaWorld Ho Tram – Habana Island	Xã Hồ Tràm, TP. HCM
6	NovaWorld Ho Tram – Morito	Phường Vũng Tàu, TP.HCM
7	NovaWorld Ho Tram – Wonderland	Xã Hồ Tràm, TP. HCM
8	NovaWorld Ho Tram – Happy Beach Villas	Xã Bình Châu, TP. HCM
9	Aqua City	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai
10	Aqua Riverside City	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai
11	Aqua Waterfront City	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai
12	Aqua Marina City	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai
13	Aqua City Phoenix Island (Phân khu 2, 3)	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai
14	NovaWorld Phan Thiet	Xã Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng

- Dự kiến bàn giao sản phẩm tại các dự án sau đây:

STT	Tên dự án	Vị trí
1	The Grand Manhattan	Phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
2	Victoria Village	Phường Cát Lái, TP.HCM
3	Tropic Riverside (Tên cũ: Palm City)	Phường Long Trường, TP. HCM
4	Sunrise Riverside	Xã Nhà Bè, TP. HCM
5	NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	Xã Bình Châu, TP. HCM
6	NovaWorld Ho Tram – Habana Island	Xã Hồ Tràm, TP. HCM
7	NovaWorld Ho Tram – Wonderland	Xã Hồ Tràm, TP. HCM
8	NovaWorld Ho Tram – Happy Beach Villas	Xã Bình Châu, TP. HCM
9	Aqua City	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai
10	Aqua Riverside City	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai
11	Aqua Waterfront City	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai
12	NovaWorld Phan Thiet	Xã Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng

- Dự kiến bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sổ hồng) tại các dự án sau đây:

STT	Tên dự án	Vị trí
1	Sunrise Riverside	Xã Nhà Bè, TP. HCM
2	Kingston Residence	Phường Phú Nhuận, TP. HCM
3	The Sun Avenue Residence	Phường Bình Trưng, TP.HCM
4	Lucky Palace	Phường Bình Tây, TP. HCM
5	Sunrise City	Phường Tân Hưng, TP.HCM
6	Orchard Garden	Phường Đức Nhuận, TP.HCM
7	Tropic Riverside (Tên cũ: Palm City)	Phường Long Trường, TP. HCM
8	Tresor	Phường Xóm Chiếu, TP. HCM
9	Golden Mansion	Phường Đức Nhuận, TP. HCM
10	Garden Gate	Phường Đức Nhuận, TP. HCM

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét, lũy kế 06 tháng đầu năm 2026, Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 5.096 tỷ đồng, tương đương khoảng 22% kế hoạch năm; lợi nhuận sau thuế đạt 1.771 tỷ đồng, tương đương khoảng 95,6% kế hoạch năm.

Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã thực hiện bàn giao 342 sản phẩm cho khách hàng và hoàn tất cấp 1.030 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cư dân tại các dự án. Đồng thời, Công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai thi công các dự án trọng điểm nhằm bảo đảm tiến độ xây dựng và kế hoạch bàn giao theo lộ trình đã đề ra.

4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã thu thập các thông tin do Tổ Chức Phát Hành cung cấp, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Novaland. Chúng tôi nhận thấy rằng, Novaland là một trong những doanh nghiệp hoạt động lâu năm và có thương hiệu trong ngành bất động sản, có kinh nghiệm triển khai các dự án lớn, bán lĩnh, có vị thế trên thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và khu vực phía nam nói riêng. Trong bối cảnh thị trường bất động sản phía Nam dù có nhiều biến chuyển tích cực nhưng vẫn tồn tại nhiều thách thức, cùng với kết quả kinh doanh của 02 năm gần nhất của Novaland đạt được, tình hình triển khai kế hoạch tái cấu trúc của Novaland cũng như những diễn biến về vĩ mô giai đoạn hiện tại khá phức tạp; chúng tôi cho rằng kế hoạch doanh thu trong năm 2026 của Novaland là khá thách thức.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va đăng ký thành lập lần đầu dưới hình thức công ty cổ phần ngày 10/10/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp. Theo quy định tại Điều 120 Luật Doanh nghiệp, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 3 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (từ ngày 10/10/2007 đến ngày 10/10/2010). Do đó Bản cáo bạch này sẽ không đề cập tới Danh sách cổ đông sáng lập.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Danh sách cổ đông lớn

Bảng 40: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên tại ngày 03/07/2026

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP NovaGroup	527.902.065	21,977%
2	CTCP Diamond Properties	181.021.709	7,536%
	Tổng cộng	708.923.774	29,513%

Nguồn: Danh sách cổ đông của Novaland ngày 03/07/2026 do VSDC lập

2.2. Thông tin cổ đông lớn

2.2.1 Công ty Cổ phần NovaGroup

- Tên cổ đông: Công ty Cổ phần NovaGroup (“NovaGroup”)
- Năm thành lập: 2015
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0313468212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 02/10/2015, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20/4/2026.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trụ sở chính: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 5.203.193.130.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh Vân, Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành và những người có liên quan của họ: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn đối với Tổ chức phát hành: Là cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành, được hưởng tất cả các lợi ích mà cổ đông được hưởng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và người có liên quan tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt phát hành:

Tên	Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Tỷ lệ sở hữu trên VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết hiện tại	Tỷ lệ sở hữu trên VDL hiện tại (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành (dự kiến)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt phát hành (%) (dự kiến)
Công ty Cổ phần NovaGroup		151.287.055	25,375%	527.902.065	21,977%	703.869.420	21,977%
Người có liên quan của cổ đông lớn:							
Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT	31.335.524	5,256%	80.966.973	3,371%	107.955.964	3,371%
Bùi Thành Nhơn	Bố của Chủ tịch HĐQT	126.197.583	21,167%	104.023.158	4,331%	138.697.544	4,331%
Cao Thị Ngọc Sương	Mẹ của Chủ tịch HĐQT	-	-	51.834.539	2,158%	69.112.718	2,158%

Tên	Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Tỷ lệ sở hữu trên VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết hiện tại	Tỷ lệ sở hữu trên VDL hiện tại (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành (dự kiến)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt phát hành (%) (dự kiến)
Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Em của Chủ tịch HĐQT	-	-	8.312.453	0,346%	11.083.270	0,346%
Công ty Cổ phần Diamond Properties	Chủ tịch HĐQT là Thành viên HĐQT tại Diamond Properties	80.870.286	13,564%	181.021.709	7,536%	241.362.278	7,536%
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	-	-	15.797.720	0,658%	21.063.626	0,658%
Trần Thị Thanh Vân	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	-	-	19.211.090	0,800%	25.614.786	0,800%

Nguồn: Novaland

Ghi chú:

- Số lượng cổ phần tại thời điểm hiện tại: căn cứ theo số liệu danh sách cổ đông chốt tại ngày 03/07/2026 do VSDC cung cấp cho NVL.
- SLCP nắm giữ và SLCP biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.
- SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành của Công ty Cổ phần NovaGroup và người có liên quan của Công ty Cổ phần NovaGroup được tính theo giá định Công ty Cổ phần NovaGroup và người có liên quan thực hiện toàn bộ quyền mua cổ phiếu của đợt chào bán này.
- Vốn điều lệ của NVL sau đợt chào bán tạm tính là 32.027.572.960.000 đồng.

2.2.2 Công ty Cổ phần Diamond Properties

- Tên cổ đông: Công ty Cổ phần Diamond Properties ("Diamond Properties")
- Năm thành lập: 2012
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0312077569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 05/12/2012, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 10/06/2026.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trụ sở chính: 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, Phường Phú Nhuận, TP.HCM
- Vốn điều lệ: 279.258.000.000 đồng

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Tuyết Trinh, Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn đối với Tổ Chức Phát Hành: Là cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành, được hưởng tất cả các lợi ích mà cổ đông được hưởng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và người có liên quan tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt phát hành:

Tên	Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Tỷ lệ sở hữu trên VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết hiện tại	Tỷ lệ sở hữu trên VDL hiện tại (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt phát hành (%)
Công ty Cổ phần Diamond Properties		80.870.286	13,564%	181.021.709	7,536%	241.362.278	7,536%
Người có liên quan của cổ đông lớn:							
Cao Thị Ngọc Sương	Chủ tịch HĐQT	-	-	51.834.539	2,158%	69.112.718	2,158%
Bùi Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	126.197.583	21,167%	104.023.158	4,331%	138.697.544	4,331%
Bùi Cao Nhật Quân	Thành viên HĐQT	31.335.524	5,256%	80.966.973	3,371%	107.955.964	3,371%
Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Con của Chủ tịch HĐQT	-	-	8.312.453	0,346%	11.083.270	0,346%
Công ty Cổ phần NovaGroup	Thành viên HĐQT (Ông Bùi Cao Nhật Quân) là Chủ tịch HĐQT Novagroup	151.287.055	25,375%	527.902.065	21,977%	703.869.420	21,977%
Trần Thị Tuyết Trinh	Tổng Giám đốc	-	-	25.800	0,001%	34.400	0,001%

Nguồn: Novaland

Ghi chú:

- Số lượng cổ phần tại thời điểm hiện tại: căn cứ theo số liệu danh sách cổ đông chốt tại ngày 03/07/2026 do VSDC cung cấp cho NVL.

- SLCP nắm giữ và SLCP biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.
 - SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành của Công ty Cổ phần Diamond Properties và người có liên quan của Công ty Cổ phần Diamond Properties được tính theo giá định Công ty Cổ phần Diamond Properties và người có liên quan thực hiện toàn bộ quyền mua cổ phiếu của đợt chào bán này.
 - Vốn điều lệ của NVL sau đợt chào bán tạm tính là 32.027.572.960.000 đồng.
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

3.1.1 Ông Bùi Cao Nhật Quân - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ và tên: Bùi Cao Nhật Quân
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Cử nhân
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị Kinh doanh Đại học Western Washington – Hoa Kỳ.
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2002 - 2004	Công tác tại Pepsico Việt Nam
2004 - 2006	TGĐ Công ty Cổ phần Sài Gòn V.E.T
2007 - 2012	TGĐ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
2009 - 2017	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2014 - Nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Diamond Properties
2015 - 06/2022	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần NovaGroup
2016 - Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BQ Capital
2021 - 2022	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Nova Holding
2022 - Nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Nova Holding
05/2025 - 04/2026	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần NovaGroup

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
04/2026 - Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần NovaGroup
05/2026 - Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng công ty Nova Service
04/2026 - Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần NovaGroup;
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BQ Capital;
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng công ty Nova Service;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Nova Holding;
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Diamond Properties.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 80.966.973 cổ phần, chiếm 3,371% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 873.093.924 cổ phần, chiếm 36,348% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

Tên người/tổ chức có liên quan	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Người nội bộ của TCPH
Bùi Thành Nhơn	Bố	104.023.158	4,331%	Không có
Cao Thị Ngọc Sương	Mẹ	51.834.539	2,158%	Không có
Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Em	8.312.453	0,346%	Không có
Công ty Cổ phần Novagroup	Chủ tịch HĐQT	527.902.065	21,977%	
Công ty Cổ phần Diamond Properties	Thành viên HĐQT	181.021.709	7,536%	

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Bùi Cao Nhật Quân và những người có liên quan của ông Bùi Cao Nhật Quân: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích	-	-	400.000.000

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
----------	----------	----------	----------------------

khác (đồng)

- Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.1.2 Ông Dương Văn Bắc - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Dương Văn Bắc
- Năm sinh: 1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn: Tài chính - Ngân hàng tại Trung Tâm giáo dục Quản lý Pháp Việt (CFVG), Đại học ESCP và Đại học Paris Dauphine.
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
07/2015 - 09/2018	Trợ lý Tổng Giám đốc, phụ trách Đầu tư và Phát triển Dự án tại Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco (Tập đoàn Vingroup)
09/2018 - 2019	Giám đốc Đầu tư và Phát triển Dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành
2019 - 04/2023	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Phòng Tài chính - Kế toán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
05/2023 - 08/2023	Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
08/2023 - 09/2024	Giám đốc Tài chính, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
09/2024 - 11/2024	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11/2024 - nay	Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11/2024 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
04/2026 - nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần NovaGroup

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần

NovaGroup.

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 15.797.720 cổ phần, chiếm 0,658% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 527.902.065 cổ phần, chiếm 21,977% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

Tên người/tổ chức có liên quan	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VDL
Công ty Cổ phần Novagroup	Thành viên HĐQT	527.902.065	21,977%

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Dương Văn Bắc và những người có liên quan của ông Dương Văn Bắc: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	3.256.877.847	4.879.545.455	2.480.000.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	0	14.695.554	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.1.3 Ông Phạm Tiến Vân - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Phạm Tiến Vân
- Năm sinh: 1949
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Cử nhân
- Năng lực chuyên môn: Đại học Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2004 - 2010	Vụ trưởng Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc.

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2010 - 2013	Cố vấn Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit.
2010 - 2015	Cố vấn Công ty Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc.
2010 - Nay	Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Viet Nam Golf & Leisure.
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 - 7/2020	Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
07/2020 - 11/2020	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
11/2020 - 04/2026	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
04/2026 - Nay	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 10.750 cổ phần, chiếm 0,0004% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Phạm Tiến Văn và những người có liên quan của ông Phạm Tiến Văn: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	600.000.000	600.000.000	200.000.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng

lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.1.4 Bà Phạm Thị Hồng Nhung - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Phạm Thị Hồng Nhung
- Năm sinh: 1986
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Cử nhân
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Khoa Ngôn ngữ Anh – Đại học Khoa học Xã hội & Nhân văn TP. HCM.
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2015 - 2022	Trưởng phòng Nhân sự CTCP Tập đoàn Trường Hải
2022 - 2023	Giám đốc Nhân sự CTCP Tập Đoàn Hưng Thịnh
10/2024 - Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Tổng công ty Nova Service
12/2024 - 05/2025	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP NovaGroup
03/2025 - Nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Nova Hotels & Resorts
05/2025 - 07/2025	Phó Tổng Giám đốc CTCP NovaGroup
07/2025 - 12/2025	Tổng Giám đốc CTCP NovaGroup
08/2025 - 12/2025	Tổng Giám đốc CTCP Nova Holding
12/2025 - 03/2026	Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Du Lịch Ngọc Sơn
3/2025 - Nay	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Nova Golf Club
08/2025 - Nay	Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
02/2026 - Nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Nova Wellness
03/2026 - Nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu
04/2026 - Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nội thất VI

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP-Nova Hotels & Resorts;
 - + Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Nova Golf Club;
 - + Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Tổng công ty Nova Service;
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu;

- + Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nội thất VI;
- + Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Nova Wellness.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Phạm Thị Hồng Nhung và những người có liên quan của bà Phạm Thị Hồng Nhung: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	0	45.217.391	80.000.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.1.5 Ông Hoàng Đức Hùng - Thành viên độc lập HĐQT

- Họ và tên: Hoàng Đức Hùng
- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Sau đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính quốc tế.
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
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, Công ty 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 về Kiểm toán nội bộ tại Việt Nam

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
10/2016 - 11/2020	Phó TGD Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
12/2020 - Nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Quản trị Doanh nghiệp CGS Việt Nam
09/2022 - 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 Việt Nam - Viện Kiểm toán viên Nội bộ Quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter)
08/2023 - Nay	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
12/2023 - Nay	Thành viên độc lập HĐQT CTCP Dược phẩm Imexpharm
07/2025 - Nay	Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Nhựa Bình Thuận

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Quản trị Doanh nghiệp CGS Việt Nam.
 - + Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập Đoàn Nhựa Bình Thuận.
 - + Thành viên độc lập HĐQT CTCP Dược phẩm Imexpharm.
 - + 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, Institute of Internal Auditors Việt Nam – Viện Kiểm toán viên nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Hoàng Đức Hùng và những người có liên quan của ông Hoàng Đức Hùng: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	600.000.000	600.000.000	400.000.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.2. Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
2	Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc

3.2.1 Ông Dương Văn Bắc – Tổng Giám đốc

Đã trình bày ở mục 3.1.2 Phần VI Bản cáo bạch.

3.2.2 Bà Trần Thị Thanh Vân – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Trần Thị Thanh Vân
- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Cử nhân
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Kinh tế TP. HCM
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
06/2006 - 03/2009	Kế toán viên - Kế toán Tổng hợp Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Nhà Phú Tân 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

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
02/2023 - 11/2024	Giám đốc Tài chính Kế toán CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11/2024 - Nay	Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
04/2026 - Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP NovaGroup
05/2026 - Nay	Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Greenwich
05/2026 - Nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Mekong Smart City
05/2026 - Nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Nova Resort
05/2026 - Nay	Thành viên HĐQT CTCP Tổng công ty Nova Finance

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP NovaGroup;
 - + Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Greenwich;
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Mekong Smart City;
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Nova Resort;
 - + Thành viên HĐQT CTCP Tổng công ty Nova Finance.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 19.211.090 cổ phần, chiếm 0,799% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 527.902.065 cổ phần, chiếm 21,977% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

Tên người/tổ chức có liên quan	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
Công ty Cổ phần NovaGroup	Thành viên HĐQT kiêm TGD	527.902.065	21,977%

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Trần Thị Thanh Vân và những người có liên quan của bà Trần Thị Thanh Vân: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	302.608.696	2.880.000.000	1.440.000.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	0	10.470.782	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.2.3 Ông Cao Trần Duy Nam – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Cao Trần Duy Nam
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Cử nhân
- Trình độ chuyên môn: Tài chính Doanh nghiệp, ĐH Kinh tế TP.HCM
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
08/2005 - 07/2010	Trưởng phòng Cung ứng, Công ty 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 Khởi 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 - Nay	Phó TGBĐ CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
02/2022 - Nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Công nghiệp Hàng hải Nova TVĐ
12/2021 - Nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Tổng Công ty Nova Industry

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
12/2025 - Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Du lịch Trùng Dương
12/2025 - Nay	Tổng Giám đốc CTCP Tổng hợp Mũi Né

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Công nghiệp Hàng hải Nova TVĐ.
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Tổng Công ty Nova Industry.
 - + Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Du lịch Trùng Dương.
 - + Tổng Giám đốc CTCP Tổng hợp Mũi Né.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 11.269.637 cổ phần, chiếm 0,469% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Cao Trần Duy Nam và những người có liên quan của ông Cao Trần Duy Nam: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	282.434.783	2.688.000.000	1.344.000.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	0	10.470.782	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.3. Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng

❖ **Bà Nguyễn Thùy Xuân Mai - Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Nguyễn Thùy Xuân Mai
- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Cử nhân
- Năng lực chuyên môn: Kế toán, Đại học Điện lực.
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
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 Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Trí Minh
07/2019 - 03/2024	Trưởng phòng dịch vụ kế toán Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Trí Minh
04/2024 - Nay	Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
04/2024 - Nay	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Novaland Agent
07/2024 - Nay	Kế toán trưởng CTCP Nova Hospitality
07/2024 - Nay	Kế toán trưởng Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21
07/2024 - Nay	Kế toán trưởng Công ty TNHH Tư Vấn Long Hưng Phát

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Kế toán trưởng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Novaland Agent.
 - + Kế toán trưởng CTCP Nova Hospitality.
 - + Kế toán trưởng Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21.
 - + Kế toán trưởng Công ty TNHH Tư Vấn Long Hưng Phát.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 03/07/2026:
 - + Cá nhân sở hữu: 17.690 cổ phần, chiếm 0,0007% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực

hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Nguyễn Thùy Xuân Mai và những người có liên quan của bà Nguyễn Thùy Xuân Mai: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	535.414.571	753.768.000	376.884.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	0	16.456	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 800.689.324 cổ phiếu.

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 8.006.893.240.000 đồng.

5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua nguyên tắc xác định giá là ủy quyền cho HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 thông qua triển khai thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đã xác định giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền, cụ thể:

Đối tượng chào bán:	Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp.
Tỷ lệ thực hiện quyền:	3:1 (Tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được hưởng 01 (một) quyền, cổ đông sở hữu 03 (ba) quyền sẽ được mua thêm 01 (một) cổ phiếu mới).
Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho các đối tượng khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần và người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

Phương án làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết (nếu có):	Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, coi như không được phát hành. <i>Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua, cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 3:1, cổ đông A sẽ được quyền mua $(1.000 \times 1):3 = 333,33$ cổ phiếu mới. Theo nguyên tắc làm tròn xuống, số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua thêm là 333 cổ phiếu, phần cổ phiếu lẻ là 0,33 sẽ bị hủy bỏ.</i> Đối với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, HĐQT được quyền tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo thành công cho đợt chào bán với giá bán tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các quy định pháp luật liên quan, bao gồm nhưng không hạn chế ở các điều kiện sau: + Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.” + Đảm bảo các nguyên tắc phân phối cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP. + Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. HĐQT sẽ quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết được phân bổ cho từng nhà đầu tư trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau: ✓ Tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông Tập đoàn); ✓ Cán bộ nhân viên của Tập đoàn; ✓ Có tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.
---	--

Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:	- Cổ phiếu chào bán (không bao gồm cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết) không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu của đợt chào bán này, số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng. - Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho nhà đầu tư khác theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
----------------------------------	--

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu.
 - Thời hạn, phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không áp dụng.
 - Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu: Sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký mua cụ thể cho cổ đông hiện hữu tại bản Thông báo chào bán cổ phiếu và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
 - Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:
 - Phương thức đăng ký:
 - + Đối với cổ đông đã lưu ký: Cổ đông thực hiện thủ tục đăng ký mua cổ phiếu thông qua Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch chứng khoán.
 - + Đối với cổ đông chưa lưu ký: Cổ đông thực hiện thủ tục đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va theo địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Phương thức thanh toán:
 - + Đối với cổ đông đã lưu ký: Thanh toán bằng chuyển khoản hoặc hình thức khác tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản.
 - + Đối với cổ đông chưa lưu ký: Thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của Tổ Chức Phát Hành nêu tại Mục 11 Phần VII của Bản cáo bạch.
- Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

9. Lịch trình phân phối dự kiến

Thời gian phân phối dự kiến: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty có hiệu lực. Trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành việc phân phối cổ phiếu trong thời hạn 90 ngày, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến được thực hiện theo trình tự như sau:

Bảng 41: Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt chào bán

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực	D
2	Thông báo cho VSDC về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.	D + 3
3	Công bố thông tin việc chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D đến D + 7
4	Ngày đăng ký cuối cùng	D + 15
5	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	D + 22 đến D + 37
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D + 22 đến D + 42
7	VSDC gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 49
8	HĐQT phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có)	D + 50 đến D + 60
9	Báo cáo kết quả phát hành với UBCKNN	D + 61 đến D + 63
10	Thực hiện thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm	D + 64 đến D + 90

Ghi chú: Đây là lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến và tùy theo tình hình thực tế, Công ty có thể điều chỉnh lịch trình phân phối cổ phiếu cho phù hợp và Công ty sẽ thông báo chính thức sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp.

Chuyển giao cổ phiếu: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện thay đổi đăng ký chứng khoán với VSDC và thay đổi đăng ký niêm yết với Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu chào bán (không bao gồm cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết) không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu của đợt chào bán này, số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho nhà đầu tư khác theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- **Tên tài khoản:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **Số tài khoản:** 246168
- **Tên ngân hàng nơi mở tài khoản:** Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Quận 4

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

Novaland không thuộc trường hợp ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, vì vậy, đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn của Novaland không có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Công ty.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Không áp dụng.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định pháp luật (theo văn bản số 1298/UBCK-PTTT ngày 17/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước): 49%.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại (theo danh cổ đông của Công ty tại ngày 03/07/2026 do VSDC cung cấp): 4,711%.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49% trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu này của Công ty, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện đầy đủ quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty. Trường hợp phát sinh cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán này, HĐQT sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài, HĐQT cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không vượt quá 49% theo quy định.

15. Các loại thuế có liên quan

15.1. Đối với Công ty

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 được Quốc hội ban hành ngày 14/06/2025, mức thuế suất TNDN của Công ty là 20%, áp dụng kể từ ngày 01/10/2025. Ngoài ra, Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 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 15/12/2025 của Chính phủ. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

❖ Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 và các văn bản sửa đổi, hướng

dẫn. Theo đó, Công ty áp dụng mức thuế suất thuế GTGT tương ứng là 10%, 8%, hoặc các mức thuế suất khác tùy thuộc vào từng hoạt động kinh doanh cụ thể.

❖ **Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác (bao gồm thuế nhà thầu): Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15.2. Đối với Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

a) Đối với Nhà đầu tư cá nhân

❖ **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

- Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán theo từng lần chuyển nhượng căn cứ Điều 54 Nghị định 253/2026/NĐ-CP ngày 30/06/2026.
- Đối với nhà đầu tư nước ngoài (cư trú hoặc không cư trú): Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên giá chuyển nhượng căn cứ Điều 23 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2025.

❖ **Thu nhập từ cổ tức:**

- Căn cứ Nghị định 253/2026/NĐ-CP ngày 30/06/2026, thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
- Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhận với thuế suất 5%. Đối với trường hợp cá nhân nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cá nhân là cổ đông hiện hữu nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu thì cá nhân chưa phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn khi nhận cổ phiếu. Khi chuyển nhượng số cổ phiếu này, cá nhân phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn mà tại thời điểm nhận cổ tức bằng cổ phiếu, nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu cá nhân chưa nộp thuế; đồng thời cá nhân thực hiện nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán theo quy định. Trường hợp chuyển nhượng cổ phiếu cùng loại thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn cho tới khi hết số cổ phiếu nhận thay cổ tức, cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu.

b) Đối với Nhà đầu tư tổ chức

❖ **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

- Đối với tổ chức trong nước: Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác, áp dụng thuế suất TNDN là 20%.
- Đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên doanh thu tính thuế.

❖ **Thu nhập từ cổ tức:**

- Thu nhập được miễn thuế theo căn cứ quy định tại Khoản 7 Điều 4 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2025.

16. Thông tin về các cam kết

- Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ triển khai niêm yết toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm thành công của Công ty (mã chứng khoán: NVL) trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật. Công ty cam kết hoàn thiện hồ sơ thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Hội đồng quản trị Công ty cam kết đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49% trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Công ty cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích, đáp ứng quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán.
- Công ty cam kết việc phân phối cổ phiếu số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp, điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Theo Phương án phát hành đã được ĐHCĐ Công ty thông qua tại Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 02/07/2026, Nghị quyết số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026, Nghị quyết số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 và Nghị quyết số 38/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/08/2026 được HĐQT thông qua, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty và công ty con của Công ty (gồm Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và Công ty TNHH No Va Thảo Điền) thông qua hình thức góp vốn vào công ty con (Chi tiết tại Phần IX của Bản cáo bạch).

2. Phương án khả thi

Công ty không sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để thực hiện các dự án do Công ty là chủ đầu tư nên không có phương án khả thi.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty là **8.006.893.240.000 đồng** (theo giá chào bán và chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng cụ thể tại bảng bên dưới như sau:

Bảng 42: Mục đích sử dụng vốn từ đợt chào bán

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty, cụ	5.953.335.640.368	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
	thể: Thanh toán một phần hoặc toàn bộ các khoản gốc trái phiếu của Công ty theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu của các mã trái phiếu sau: 1.1 Trái phiếu NVLH2224006 1.2 Trái phiếu NVLH2123010 1.3 Trái phiếu NVLH2123014 1.4 Trái phiếu NVLH2123009 1.5 Trái phiếu NVLH2123007 1.6 Trái phiếu NVLH2123011 1.7 Trái phiếu NVLH2223008 1.8 Trái phiếu NVLH2123013 1.9 Trái phiếu NVLH2123003 1.10 Trái phiếu NVLH2124002 1.11 Trái phiếu NVLH2123006 1.12 Trái phiếu NVLH2223007 1.13 Trái phiếu NVLH2224005		I/2027
2	Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal, cụ thể: Thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NSRCH2223001 của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu	916.278.619.642	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027
3	Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền, cụ thể: Thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu	1.137.278.979.990	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027
	Tổng cộng	8.006.893.240.000	

Nguồn: Novaland

HDQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời

điểm thanh toán để điều chỉnh thời điểm và giá trị thanh toán cho từng mục đích.

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ sử dụng cho toàn bộ kế hoạch sử dụng nêu trên, số tiền bán thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Ưu tiên 1: Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty.
- Ưu tiên 2: Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.
- Ưu tiên 3: Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền.

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thứ tự ưu tiên thanh toán cho phù hợp.

Trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, HĐQT xem xét và quyết định các giải pháp phù hợp, bao gồm:

- Thực hiện các thủ tục gia hạn hoặc các thủ tục cần thiết khác liên quan đến đợt chào bán theo quy định của pháp luật và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);
- Sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung, bao gồm nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn vay hoặc các nguồn huy động khác để bổ sung phần vốn còn thiếu nhằm thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

Kế hoạch sử dụng chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng như sau:

1. Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty
Công ty dự kiến sử dụng 5.953.335.640.368 đồng từ đợt chào bán để thanh toán một phần hoặc toàn bộ các khoản gốc trái phiếu của Công ty theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu, cụ thể thanh toán cho các mã trái phiếu dự kiến như sau:

1. Trái Phiếu: NVLH2224006

Cơ sở pháp lý:

- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65.
 - Nghị quyết HĐQT số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/03/2022 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.
 - Nghị quyết HĐQT số 23/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/06/2024 v/v Phê duyệt điều chỉnh sửa đổi và bổ sung nội dung phương án phát hành trái phiếu NVLH2224006.
 - Nghị quyết Người Sở Hữu Trái phiếu số 44/NQ-HNNSHTP ngày 21/03/2023 thông qua việc chấp thuận sửa đổi Điều khoản điều kiện trái phiếu NVLH2224006.
 - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 11/03/2022.
-

	- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 15/03/2022. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2224006 số 144/2026-CV-NVLG ngày 28/04/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	1.418.787.225.216 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
2. Trái Phiếu: NVLH2123010	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/09/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước, mã NVLH2123010. - Nghị quyết Người Sở Hữu Trái phiếu số 1906/2023/MBS-NVL ngày 19/06/2023 thông qua việc chấp thuận sửa đổi Điều khoản điều kiện trái phiếu NVLH2123010. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 15/09/2021. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 01/11/2021. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123010 số 83/2025-CV-NVLG ngày 17/03/2025.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo

Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	864.003.400.000 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
3. Trái Phiếu: NVLH2123014	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 15/11/2021. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 18/11/2021. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123014 số 164/2026-CV-NVLG ngày 18/05/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	631.651.043.461 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.

Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
4. Trái Phiếu: NVLH2123009	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/07/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 06/08/2021. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 12/08/2021. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123009 số 54/2026-CV-NVLG ngày 12/02/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	724.886.776.838 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	

5. Trái Phiếu: NVLH2123007

Cơ sở pháp lý:

- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65.
- Nghị quyết HĐQT số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/07/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước, mã NVLH2123007.
- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 20/07/2021.
- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 26/10/2021.
- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026.
- Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123007 số 14/2026-CV-NVLG ngày 23/04/2026.

Loại trái phiếu:

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo

Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:

111.570.128.528 đồng

Chủ sở hữu trái phiếu:

Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.

Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:

Không có

Thời hạn dự kiến thanh toán:

Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.

6. Trái Phiếu: NVLH2123011

Cơ sở pháp lý:

- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65.
- Nghị quyết HĐQT số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/08/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.
- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 30/08/2021.

	- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 01/09/2021. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123011 số 93/2026-CV-NVLG ngày 24/03/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	807.017.778.289 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
7. Trái Phiếu: NVLH2223008	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/03/2022 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 30/03/2022. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 02/06/2022. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2223008 số 100B/2026-CV-NVLG ngày 30/03/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm

Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	35.452.818.236 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
8. Trái Phiếu: NVLH2123013	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/09/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu NVLH2123013. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 21/09/2021. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 21/09/2021. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123013 số 279B/2025-CV-NVLG ngày 12/08/2025.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	71.666.700.000 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.

Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
9. Trái Phiếu: NVLH2123003	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/04/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 19/04/2021. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 20/04/2021. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123003 số 138/2026-CV-NVLG ngày 21/04/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	93.563.820.240 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	

10. Trái Phiếu: NVLH2124002

- Cơ sở pháp lý:**
- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65.
 - Nghị quyết HĐQT số 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/04/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái NVLH2124002.
 - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 19/04/2021.
 - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 21/07/2021.
 - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026.
 - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu số 326A/2025-CV-NVLG ngày 10/09/2025.

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản

Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026: 225.000.000.000 đồng

Chủ sở hữu trái phiếu: Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.

Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH: Không có

Thời hạn dự kiến thanh toán: Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Báo cáo bạch.

11. Trái Phiếu: NVLH2123006

- Cơ sở pháp lý:**
- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65.
 - Nghị quyết HĐQT số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/06/2021 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu NVLH2123006.
-

	- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 25/06/2021. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 29/06/2021. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2123006 số 199/2026-CV-NVG ngày 30/06/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	262.156.559.094 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
12. Trái Phiếu: NVLH2223007	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/03/2022 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu NVLH2223007. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 30/03/2022. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 31/03/2022. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026.

	- Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2223007 số 100A/2026-CV-NVG ngày 30/03/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	269.344.492.001 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	
13. Trái Phiếu: NVLH2224005	
Cơ sở pháp lý:	- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65. - Nghị quyết HĐQT số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu NVLH2224005. - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 14/02/2022. - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 16/02/2022. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 25/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NVLH2224005 số 130/2026-CV-NVG ngày 16/04/2026.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	438.234.898.465 đồng

Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Tổ Chức Phát Hành được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Tổ Chức Phát Hành xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.1 Phần IV Bản cáo bạch.	

2. Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal

2.1. Thông tin về Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal

- Tên công ty: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (gọi tắt là “Nova Saigon Royal”)
- Giấy CNĐKDN: Số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/08/2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29/07/2024.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số TS1.2.23, Tầng 2, Khối tháp TS1, Khu Thương mại – dịch vụ, văn phòng, officetel, Trung tâm thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (The Tresor), tại số 39-39B Bến Vân Đồn, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (*nay thuộc Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh*)
- Vốn điều lệ đăng ký: 3.527.426.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 3.527.426.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đạt Chương – Chủ tịch Hội đồng thành viên
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Mối quan hệ với Tổ Chức Phát Hành và người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành:
 - Nova Saigon Royal là công ty con của Tổ Chức Phát Hành.
 - Ông Bùi Đạt Chương là người đại diện vốn góp của Novaland đồng thời là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Nova Saigon Royal.
- Cơ cấu vốn góp của Nova Saigon Royal tại ngày 30/06/2026:

STT	Tên thành viên	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	3.527.393.300.000	99,999%
2	Nguyễn Ngọc Tuấn	32.700.000	0,001%

STT	Tên thành viên	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
	Tổng cộng	3.527.426.000.000	100%

Nguồn: Novaland

- Tình hình hoạt động kinh doanh Nova Saigon Royal:
 - Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/08/2012 (được điều chỉnh, bổ sung theo từng thời kỳ), hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
 - Trong cơ cấu hoạt động, Nova Saigon Royal sở hữu 99,99% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rừng. Công ty con này là chủ đầu tư dự án trung tâm thương mại, officetel và căn hộ (Saigon Royal Residence) tại số 34 - 35 Bến Vân Đồn, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh). Dự án Saigon Royal Residence có quy mô 6.669 m² diện tích đất với 774 sản phẩm, đã hoàn thành xây dựng và bắt đầu bàn giao cho khách hàng từ Quý IV/2018. Thông qua việc sở hữu công ty con, Nova Saigon Royal tham gia quản lý và khai thác hiệu quả giá trị của dự án, đồng thời thực hiện vai trò quản lý khoản đầu tư trong phạm vi dự án.
 - Trong giai đoạn năm 2024 và năm 2025, hoạt động kinh doanh của Nova Saigon Royal chủ yếu tập trung vào việc quản lý các khoản đầu tư và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan, qua đó doanh thu ghi nhận chủ yếu đến từ hoạt động tài chính. Trong thời gian tới, Nova Saigon Royal sẽ tiếp tục quản lý hiệu quả các khoản đầu tư hiện hữu, đồng thời nghiên cứu và xem xét các cơ hội đầu tư bất động sản phù hợp với định hướng phát triển và chiến lược đầu tư chung của Tập đoàn Novaland nhằm gia tăng giá trị dài hạn.
- Một số chỉ tiêu tài chính của Nova Saigon Royal:

ĐVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng tài sản	6.014.921.063.976	6.002.393.535.678
2	Vốn chủ sở hữu	4.603.826.177.614	4.753.618.471.498
3	Doanh thu thuần	-	-
4	Doanh thu hoạt động tài chính	366.252.346.668	345.137.045.835
5	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	264.920.638.759	149.792.293.884
6	Lợi nhuận trước thuế	264.860.638.759	149.792.293.884
7	Lợi nhuận sau thuế	264.860.638.759	149.792.293.884

Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán của Nova Saigon Royal

2.2. Phương án góp vốn của Tổ Chức Phát Hành

- Căn cứ pháp lý góp vốn:

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va về việc thông qua chủ trương góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con của Công ty) và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công ty).
- Nghị quyết Hội đồng thành viên số 01/2026-QĐ-SRY ngày 06/08/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal thông qua phương án tăng vốn điều lệ.
- Giá trị góp vốn dự kiến: 916.278.619.642 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Nova Saigon Royal trước khi góp vốn: 99,999% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Nova Saigon Royal sau khi góp vốn: 99,999% vốn điều lệ.
- Nguồn góp vốn: Công ty dự kiến sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 916.278.619.642 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong Quý IV/2026 – Quý I/2027, sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

2.3. Phương án tăng vốn điều lệ của công ty con

- Cơ sở pháp lý: Nghị quyết Hội đồng thành viên số 01/2026-QĐ-SRY ngày 06/08/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal thông qua phương án tăng vốn điều lệ
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 3.527.426.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 916.278.619.642 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 4.443.704.619.642 đồng
- Thành viên góp vốn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va góp thêm: 916.278.619.642 đồng. Thành viên còn lại từ chối quyền góp thêm vốn.
- Thời gian tăng vốn: Dự kiến từ Quý IV năm 2026 đến Quý I năm 2027, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Phương án sử dụng vốn từ đợt tăng vốn: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal, cụ thể: thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NSRCH2223001 của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu. Thông tin về Trái phiếu NSRCH2223001 như sau:

Trái Phiếu: NSRCH2223001

Cơ sở pháp lý:

- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65.
- Nghị quyết HĐTV số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/03/2022 thông qua việc phát hành Trái phiếu.
- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 16/03/2022.

	- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 06/04/22. - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 24/03/2026. - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NSRCH2223001 số 10A/2026-CV-SRY ngày 18/06/2026.
Tổ chức phát hành:	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026	916.278.619.642 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal xác định.
Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ, theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu được trình bày tại khoản 14.4.2 Phần IV của Bản cáo bạch.	

3. Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền

3.1. Thông tin về Công ty TNHH No Va Thảo Điền

- Tên công ty: Công ty TNHH No Va Thảo Điền (gọi tắt là “No Va Thảo Điền”)
- Giấy CNĐKDN: Số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12/05/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03/02/2025.
- Địa chỉ trụ sở chính: 5.07 Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)
- Vốn điều lệ đăng ký: 7.822.100.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 7.822.100.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đạt Chương – Chủ tịch Hội đồng thành viên

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Mối quan hệ với Tổ Chức Phát Hành và người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành:
 - No Va Thảo Điền là công ty con của Tổ Chức Phát Hành.
 - Ông Bùi Đạt Chương là người đại diện vốn góp của Novaland đồng thời là Chủ tịch Hội đồng thành viên của No Va Thảo Điền.
- Cơ cấu vốn góp của No Va Thảo Điền tại ngày 30/06/2026:

STT	Tên thành viên	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	7.821.622.500.000	99,994%
2	Nguyễn Ngọc Tuấn	447.500.000	0,006%
	Tổng cộng	7.822.100.000.000	100%

Nguồn: Novaland

- Tình hình hoạt động kinh doanh No Va Thảo Điền:
 - ❖ Công ty TNHH No Va Thảo Điền được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12/05/2008 (được điều chỉnh, bổ sung theo từng thời kỳ), hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
 - ❖ Trong cơ cấu hoạt động, No Va Thảo Điền sở hữu một số khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết là chủ đầu tư của các dự án đã và đang phát triển của Tập đoàn Novaland. Có thể kể đến bao gồm:
 - No Va Thảo Điền sở hữu 99,99% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Nova Richstar là chủ đầu tư dự án khu thương mại, dịch vụ và căn hộ cao tầng Richstar tại số 239 - 241 và 278 đường Hòa Bình, Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có quy mô 27.802 m² diện tích đất với 2.021 sản phẩm, đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng từ Quý IV/2018. Dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu.
 - No Va Thảo Điền sở hữu 99,828% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa là chủ đầu tư dự án Sunrise City View. Dự án thuộc phân khúc căn hộ trung và cao cấp tọa lạc tại số 33 đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh có quy mô 15.720 m² diện tích đất với 1.377 sản phẩm, đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng từ năm 2019.
 - No Va Thảo Điền sở hữu 99,98% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây (công ty mẹ của Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt) và 49,51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt, đây là chủ đầu tư dự án The Grand Manhattan và căn hộ tái định cư Soho Residence. Hai dự án này được phát triển trên quỹ đất hơn 14.000 m² tọa lạc tại số 100 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án Soho Residence với 388 sản phẩm đã hoàn thành và bàn giao từ Quý I/2022. Dự án The Grand Manhattan là khu phức hợp căn hộ thương mại dịch vụ cao cấp với 1.027 sản phẩm đang trong giai đoạn thi công nước rút, dự kiến bàn giao từ Quý III/2026.

- ❖ Trong giai đoạn năm 2024 và năm 2025, hoạt động kinh doanh của No Va Thảo Điền chủ yếu tập trung vào việc quản lý các khoản đầu tư và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan, qua đó doanh thu ghi nhận chủ yếu đến từ hoạt động tài chính. Trong thời gian tới, No Va Thảo Điền sẽ tiếp tục quản lý hiệu quả các khoản đầu tư hiện hữu, đồng thời nghiên cứu và xem xét các cơ hội đầu tư bất động sản phù hợp với định hướng phát triển và chiến lược đầu tư chung của Tập đoàn Novaland nhằm gia tăng giá trị dài hạn.

- Một số chỉ tiêu tài chính của No Va Thảo Điền:

DVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng tài sản	10.719.620.245.779	10.720.240.114.229
2	Vốn chủ sở hữu	7.698.205.794.668	7.432.191.528.692
3	Doanh thu thuần	-	-
4	Doanh thu tài chính	517.500.679.905	523.498.041
5	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	261.718.778.501	(257.784.122.140)
6	Lợi nhuận trước thuế	272.485.728.501	(266.014.265.976)
7	Lợi nhuận sau thuế	272.485.728.501	(266.014.265.976)

Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán của No Va Thảo Điền

3.2. Phương án góp vốn của Tổ Chức Phát Hành

- Căn cứ pháp lý góp vốn:
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va về việc thông qua chủ trương góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con của Công ty) và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công ty).
 - Nghị quyết Hội đồng thành viên số 05/2026-QĐ-TĐ ngày 06/08/2026 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền thông qua phương án tăng vốn điều lệ.
- Giá trị góp vốn dự kiến: 1.137.278.979.990 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại No Va Thảo Điền trước khi góp vốn: 99,994% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại No Va Thảo Điền sau khi góp vốn: 99,995% vốn điều lệ.
- Nguồn góp vốn: Công ty dự kiến sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 1.137.278.979.990 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền.
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong Quý IV/2026 – Quý I/2027, sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

3.3. Phương án tăng vốn điều lệ của công ty con

- Cơ sở pháp lý: Nghị quyết Hội đồng thành viên số 05/2026-QĐ-TĐ ngày 06/08/2026 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền thông qua phương án tăng vốn điều lệ.

- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 7.822.100.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 1.137.278.979.990 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 8.959.378.979.990 đồng
- Thành viên góp vốn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va góp thêm: 1.137.278.979.990 đồng. Thành viên còn lại từ chối quyền góp thêm vốn.
- Thời gian tăng vốn: Dự kiến từ Quý IV năm 2026 đến Quý I năm 2027, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Phương án sử dụng vốn từ đợt tăng vốn: Công ty TNHH No Va Thảo Điền dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền, cụ thể: thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu. Thông tin về Trái phiếu NTDCH2227001 như sau:

Trái Phiếu: NTDCH2227001

Cơ sở pháp lý:

- Nghị Định 153, Nghị Định 08, Nghị Định 65.
- Nghị quyết HĐQT số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/08/2022 v/v thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước, mã NTDCH2227001.
- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 29/08/2022.
- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 19/09/2022.
- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 17/03/2026.
- Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NTDCH2227001 số 22/2026-CV-TĐ ngày 29/05/2026.

Tổ chức phát hành: Công ty TNHH No Va Thảo Điền

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản

Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026: 2.021.258.200.000 đồng

Chủ sở hữu trái phiếu: Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp; trong trường hợp tại thời điểm chốt danh sách, Đại Lý Lưu Ký từ nhiệm, Công ty TNHH No Va Thảo Điền được chuyển giao danh

sách Người Sở Hữu Trái Phiếu thì do Công ty TNHH No Va Thảo
Điền xác định

**Quan hệ với TCPH và
người có liên quan của
TCPH:**

Không có

**Thời hạn dự kiến thanh
toán:**

Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau Công ty TNHH No Va
Thảo Điền hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ, theo thỏa thuận với
Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Các thông tin Mục đích phát hành/sử dụng vốn, lãi suất, kỳ hạn và thông tin khác của trái phiếu
được trình bày tại khoản 14.4.2 Phần IV của Bản cáo bạch.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán

Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, năm 2025:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Trụ sở chính: Số 389A Điện Biên Phủ, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3832 9129

Fax: (028) 3834 2957

Website: www.aisc.com.vn

Tổ chức kiểm toán báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành gần nhất:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Địa chỉ: 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 39104881

Website: www.nva.com.vn

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Trụ sở chính: Khu vực 1, Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa,
Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 7304 5688

Fax: (024) 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích
một cách cẩn trọng và chi tiết dựa trên hồ sơ do Tổ Chức Phát Hành cung cấp để đưa ra
những đánh giá về đợt chào bán.

Trong đợt chào bán này, Novaland chào bán 800.689.324 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu dự kiến là
8.006.893.240.000 đồng. Novaland dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để
thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty và

Công ty con, cụ thể sử dụng để thanh toán một phần hoặc toàn bộ các khoản gốc trái phiếu của Novaland theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu và góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công ty) để sử dụng cho mục đích thanh toán một phần hoặc toàn bộ các khoản gốc trái phiếu do chính các công ty con này đã phát hành theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu (Chi tiết tại Phần IX của Bản cáo bạch).

Trong bối cảnh Công ty đang thực hiện tái cấu trúc toàn diện, kế hoạch chào bán cổ phiếu này nếu thành công sẽ cung cấp nguồn lực đáng kể để Công ty và các công ty con cơ cấu lại các khoản nợ trái phiếu và giảm áp lực tài chính.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin thu thập có chọn lọc mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được báo cáo, dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, nhà đầu tư cần tự mình phân tích, đánh giá, tìm hiểu và tự đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, khẩu vị rủi ro, và chiến lược đầu tư của mình.

4. Ý kiến của các chuyên gia về đợt chào bán (nếu có)

Không có.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Tại BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC thực hiện, kiểm toán viên có đưa ra vấn đề cần nhấn mạnh. Công ty đã trình bày và giải trình các nội dung này tại mục 3 Phần V Bản cáo bạch này.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

XII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 18/09/1992, Sổ Tài chính TP.HCM cấp đăng ký thay đổi lần thứ 76 ngày 07/07/2026;
2. Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
3. Nghị quyết ĐHĐCĐ số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 02/2026-BB.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026;
4. Nghị quyết HĐQT số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 thông qua triển khai thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
5. Nghị quyết HĐQT số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
6. Nghị quyết HĐQT số 35/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 thông qua chủ trương góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công ty);
7. Nghị quyết HĐQT số 38/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/08/2026 về việc bổ sung, làm rõ phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
8. Các BCTC của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, bao gồm:
 - BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã kiểm toán;
 - BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã kiểm toán;
 - BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét.
9. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động đến ngày 30/06/2026 đã được kiểm toán.
10. Các tài liệu liên quan đến phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

116-0
CÔNG T
CỔ PHA
ỨNG KH
MB
DƯA -

XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,
TỔ CHỨC TƯ VẤN

TP.HCM, ngày 11. tháng 09. năm 2026

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BỘ XÁC NHẬN QUÂN

TỔNG GIÁM ĐỐC

DƯƠNG VĂN BẮC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THÙY XUÂN MAI

TP.HCM, ngày 11. tháng 09. năm 2026

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB
QUYỀN GIÁM ĐỐC KHÔI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ



LÊ THỊ THU HIỀN

