

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.



Quyển 2/3

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 ..421../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..11 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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



MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	13 - 74

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va lập báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 76 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 76: 24.020.679.720.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE).

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động riêng trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT	23/04/2026	
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	23/04/2026
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên	24/04/2025	
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên	07/08/2025	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	23/04/2026	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	23/04/2026
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ủy Ban Kiểm toán

			Bổ nhiệm
Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023
Ông	Phạm Tiến Văn	Thành viên	04/11/2020

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

			Bổ nhiệm
Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	05/04/2024

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng như sau:

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	08/02/2023	11/05/2026
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/05/2025	11/05/2026

Bà Trần Thị Thanh Vân đã được người đại diện theo pháp luật ủy quyền ký báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của toàn Tập đoàn.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Thị Thanh Vân

Phó Tổng Giám đốc

Người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền



Số: A0626211-SXR/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

**KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 74, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kết luận 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.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 4277-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.097.006.289.387	9.229.142.061.403
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	644.755.459.379	1.261.721.038.795
1. Tiền	111		644.755.459.379	1.122.589.436.055
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	139.131.602.740
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.214.332.214.037	4.917.414.192.106
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	6.214.332.214.037	4.917.414.192.106
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		780.524.626.673	747.266.081.086
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	263.792.778.974	210.771.048.832
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	332.842.784.195	330.296.912.316
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	204.908.568.267	227.217.624.701
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.7a	(21.019.504.763)	(21.019.504.763)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.406.433.418.118	2.249.982.351.389
1. Hàng tồn kho	141		1.406.433.418.118	2.249.982.351.389
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		50.960.571.180	52.758.398.027
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9a	24.660.932.722	23.854.784.063
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.16b	23.825.278.963	25.238.364.627
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16b	2.474.359.495	3.665.249.337

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		65.091.779.378.663	70.496.257.789.007
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		563.332.784	563.332.784
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.6b	17.065.332.784	17.065.332.784
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.7b	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
II. Tài sản cố định	220		494.866.108.933	502.290.714.191
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	434.678.166.029	441.252.434.599
Nguyên giá	222		606.145.985.336	606.145.985.336
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.467.819.307)	(164.893.550.737)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	60.187.942.904	61.038.279.592
Nguyên giá	228		170.612.581.829	170.612.581.829
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(110.424.638.925)	(109.574.302.237)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	318.959.829.908	322.006.233.997
Nguyên giá	241		387.467.333.888	387.467.333.888
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(68.507.503.980)	(65.461.099.891)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.13	78.072.550.382	83.460.373.720
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		56.182.999.829	67.880.374.251
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		21.889.550.553	15.579.999.469
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		64.197.086.189.376	69.585.218.215.510
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.3a	63.158.136.731.159	68.570.981.805.805
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.3b	75.392.060.000	75.392.060.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.3c	21.425.600.000	21.425.600.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(307.868.201.783)	(332.581.250.295)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	1.250.000.000.000	1.250.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		2.231.367.280	2.718.918.805
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9b	2.195.416.680	2.682.968.205
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.12	35.950.600	35.950.600
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		74.188.785.668.050	79.725.399.850.410

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		46.987.505.386.051	53.907.395.542.524
I. Nợ ngắn hạn	310		25.290.883.945.269	27.309.138.650.559
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	312.381.520.510	328.684.603.486
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	247.435.949.506	250.203.419.691
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16a	345.815.684.969	5.398.472.744
4. Phải trả người lao động	315		56.876.424	3.094.879.400
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17a	6.686.252.301.125	6.472.114.666.141
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	1.372.105.248	1.372.105.248
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	1.641.008.610.109	2.477.225.039.326
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	16.051.726.190.029	17.766.210.757.174
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	330		21.696.621.440.782	26.598.256.891.965
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.17b	617.440.793.557	557.840.170.239
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18	54.083.814.864	54.769.867.484
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	8.252.399.891.073	12.445.661.845.521
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	12.772.696.941.288	13.539.985.008.721

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	27.201.280.281.999	25.818.004.307.886
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.344.964.740.000	20.476.097.640.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		22.344.964.740.000	20.476.097.640.000
2. Thặng dư vốn	412		4.426.792.938.039	6.043.387.533.639
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.675.714.980.000	1.844.087.850.000
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		(1.246.192.376.040)	(2.545.568.715.753)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		(2.545.568.715.753)	(1.742.985.410.308)
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.299.376.339.713	(802.583.305.445)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		74.188.785.668.050	79.725.399.850.410

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người được ủy quyền Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Trần Thị Thanh Vân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.563.159.305.015	120.944.226.038
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.2	2.563.159.305.015	120.944.226.038
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	927.903.589.520	95.656.527.726
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.635.255.715.495	25.287.698.312
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	1.424.043.518.251	2.310.699.009.451
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	1.351.448.761.314	2.270.283.721.686
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.375.376.432.347	1.685.677.311.741
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	4.884.665	70.780.384
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.528.255.551	9.426.279.750
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		1.704.317.332.216	56.205.925.943
12. Thu nhập khác	31	VI.8	31.341.665	323.625.477.650
13. Chi phí khác	32	VI.9	71.739.691.020	73.990.619
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(71.708.349.355)	323.551.487.031
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.632.608.982.861	379.757.412.974
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	333.232.643.148	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.299.376.339.713	379.757.412.974

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Phó Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Trần Thị Thanh Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.632.608.982.861	379.757.412.974
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.471.009.347	10.504.966.664
Các khoản dự phòng	03		(24.713.048.512)	12.834.224.863
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(54.155.665.512)	571.350.233.539
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.363.285.926.666)	(1.859.428.851.521)
Chi phí đi vay	06		1.375.376.432.347	1.671.329.524.859
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.576.301.783.865	786.347.511.378
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(28.413.130.847)	764.324.310.634
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		855.246.307.693	186.925.418.341
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.302.167.292.994)	(5.031.361.337.855)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(318.597.134)	3.538.463.794
Chi phí đi vay đã trả	14		(943.948.437.695)	(558.631.531.559)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.843.299.367.112)	(3.848.857.165.267)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.380.297.104)	(4.956.770.776)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.787.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		737.000.000.000	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.412.845.074.646	10.190.831.000.000
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		172.874.832.829	21.531.714.849
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.531.339.610.371	10.207.405.944.073

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		90.892.921.918	15.799.258.067
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.395.899.598.674)	(6.437.978.512.213)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.305.006.676.756)	(6.422.179.254.146)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(616.966.433.497)	(63.630.475.340)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.261.721.038.795	958.973.102.914
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		854.081	(2.824.517)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	644.755.459.379	895.339.803.057

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Trần Thị Thanh Vân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhom được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 76 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 76: 24.020.679.720.000 VND.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE).

Kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

I.2. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp và kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của hoạt động mỗi dự án của Công ty kéo dài từ 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất hoạt động kinh doanh khác như cho thuê bất động sản của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng.

I.6. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Sáu tháng đầu năm 2026, tình hình tài chính của Công ty hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Công ty giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khơi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đồng Nai, tỉnh Lâm Đồng của Công ty và các Công ty con đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

I.7. Tổng số nhân viên của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 25 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 28 nhân viên).**I.8. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 26 Công ty con sở hữu trực tiếp, 50 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 08 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có 27 Công ty con sở hữu trực tiếp, 52 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 08 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (Tiếp theo)
I.8. Cấu trúc doanh nghiệp

I.8.1. Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2004	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,03	99,97	51,03	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	2005	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42,42	100,00	42,42	100,00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	2008	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	2010	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	54,05	54,05
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	2012	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	2012	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01	99,99	0,01	99,99
8	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (tên cũ:Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega)	2013	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	99,93
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2014	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	2014	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,99	99,77	99,99
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	2014	Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,76	99,99	97,76	99,99
18	Công ty TNHH Nova Sasco	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,71	92,70	92,71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00	74,00	73,00	74,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27	100,00	92,27	100,00
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2016	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	53,99	53,99
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	2016	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2017	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	99,99	72,62	99,99
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	2022	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8.2. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	2001	Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	2001	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	2003	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,70	95,80	95,70	95,80
4	Công ty Cổ phần Nova Richstar	2006	Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	2007	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	2007	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
7	Công ty Cổ phần Đức Tân	2007	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
8	Công ty TNHH Du lịch Bình An	2008	Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
9	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	2008	Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
10	Công ty TNHH Thành phố Aqua	2008	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	50,98	51,00
11	Công ty TNHH The Forest City	2008	Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
12	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	2008	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	97,95	98,97
13	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2008	Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	2008	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,05	96,15	96,05	96,15
15	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	2008	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,99	99,85	99,99
16	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	2009	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	53,99	99,99
18	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
19	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,99	99,90	99,99
20	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	2011	Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	44,19	70,00
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	2013	Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,87	99,98
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	2013	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,34	99,99	99,38	99,99
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
25	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	53,98	99,98
26	Công ty TNHH Merufa-Nova	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	53,94	99,90
27	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	54,03	99,99
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	53,81	99,59
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
30	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
31	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,34	99,41	99,39	99,41
32	Công ty Cổ phần Bất động sản Đinh Phát	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	54,03	99,96
33	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cừu Long	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	80,99	81,00
34	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,84	99,96
35	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
36	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8.2. Các công ty con gián tiếp (tiếp theo)

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
38	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỳ Hoàng Kim	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	99,99	98,97	99,99
39	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
41	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	2017	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
42	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2018	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,64	100,00	79,96	100,00
43	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	50,64	80,00	79,96	80,00
44	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
45	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư địa sản quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
46	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
47	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
48	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	2021	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	50,98	100,00
49	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	2021	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
50	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2007	Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
51	Công ty CP Đầu tư thương mại và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	99,99
52	Công ty TNHH Mega Tie	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	98,59	99,99

I.8.3. Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	2007	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	2007	Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	26,09	50,00
4	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	2010	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,48	48,98
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	2019	Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	2019	Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	12,70	24,00	24,00	24,00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	2017	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	48,84	49,00
9	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	2017	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	24,98	49,00	24,98	49,00
10	Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	2011	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	24,02	24,03	24,02	24,03

(i) Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 1 đơn vị trực thuộc (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty có 1 đơn vị trực thuộc) không có tư cách pháp nhân độc lập như sau:

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Novaland quận 1.

Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty lập và trình bày theo chế độ kế toán doanh nghiệp quy định tại 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.

Trong kỳ kế toán này, Công ty thực hiện chuyển đổi từ chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 sang áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Theo các quy định chuyển tiếp của Thông tư số 99/2025/TT-BTC, Công ty đã thực hiện điều chỉnh số liệu so sánh của kỳ trước theo quy định nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh của thông tin trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi chế độ kế toán và việc điều chỉnh số liệu so sánh được trình bày tại các Thuyết minh Báo cáo tài chính có liên quan.

I.10. Giả định hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.10. Giả định hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.ĐHĐCD-NVLG và phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCD-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 tiếp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.10. Giả định hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính (tiếp theo)

(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.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**II.1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**III.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính "Thông tư 99" và các quy định pháp lý có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

III.2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày báo cáo tài chính".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**IV.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế, phù hợp với bản chất giao dịch. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình (hoặc tỷ giá xấp xỉ chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình) của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền và tương đương tiền: tiền mặt, tiền gửi, phải thu, phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ) và các khoản vay bằng ngoại tệ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam nơi Công ty thường xuyên giao dịch. Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/06/2026: 26.286 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty không thực hiện vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

IV.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và lãi dự thu của các khoản tiền gửi này) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền Công ty bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

IV.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.3.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay, lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC (BCC có bản chất cho vay vốn) và các công cụ nợ khác mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch). Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**IV.3.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

IV.3.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch.

Việc xác định quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể được thực hiện trên cơ sở bản chất giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng và không bị ảnh hưởng bởi kế hoạch thanh lý trong tương lai. Trường hợp quyền này bị hạn chế bởi các yếu tố pháp lý hoặc điều hành, Công ty đánh giá theo thực tế để phân loại khoản đầu tư. Khi không còn quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể, khoản đầu tư được ghi giảm; chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào kết quả tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của doanh nghiệp được đầu tư. Trường hợp đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp được đầu tư.

IV.3.3. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản **phải thu** phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, cung cấp dịch vụ, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ như hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), các khoản bồi thường và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải cho thuê để chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa hoặc hàng tồn kho của bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng hoàn trả cho nhà thầu; và chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho khác chủ yếu bao gồm nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**IV.6.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 01 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyển giao và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

IV.6.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất: nguyên giá TSCĐ là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

IV.6.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư ("BĐSDT")

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)**IV.6.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư ("BĐSDT") (tiếp theo)**

Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán; Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

IV.6.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản ("XDCB") dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

IV.6.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	04 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
Phần mềm, bản quyền	03 - 07 năm
Các tài sản khác	02 - 03 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Việc ghi nhận kế toán phụ thuộc vào bản chất hợp đồng và mức độ kiểm soát của doanh nghiệp (có hoặc không có quyền đồng kiểm soát).

Công ty căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) để đánh giá mức độ kiểm soát, bao gồm việc xác định có hay không quyền đồng kiểm soát đối với BCC, làm cơ sở áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Công ty xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc hoặc không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC để áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

1. Bên góp vốn (nhà đầu tư) căn cứ vào bản chất hợp đồng, Công ty ghi nhận như sau:

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Khoản góp vốn được ghi nhận là khoản đầu tư; thu nhập được ghi nhận theo phần lợi ích được chia.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Các khoản thu từ BCC được ghi nhận theo bản chất giao dịch, cụ thể: đối với các khoản góp bằng tiền thì doanh nghiệp kế toán như giao dịch cho vay.

Đối với các khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà theo điều khoản hợp đồng, Công ty được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC nhưng đồng thời BCC có quy định mức lợi nhuận tối thiểu. Theo đó, Công ty không phải chịu lỗ từ các hoạt động này nhưng vẫn được hưởng phần lợi ích vượt khi kết quả hoạt động kinh doanh thuận lợi. Công ty đánh giá các khoản này không mang bản chất của khoản đầu tư góp vốn chịu rủi ro và lợi ích như khoản đầu tư. Theo đó, các khoản góp vốn này được ghi nhận như một khoản cho vay. Thu nhập từ các khoản này, bao gồm lợi nhuận tối thiểu được đảm bảo và phần lợi ích vượt (nếu có) phụ thuộc vào kết quả kinh doanh BCC, được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính phù hợp với các điều khoản của hợp đồng.

2. Bên nhận góp vốn (bên kế toán BCC) ghi nhận các giao dịch theo bản chất kinh tế của hợp đồng.

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Đối với các hợp đồng BCC mà các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, Công ty ghi nhận các khoản tiền nhận từ các bên tham gia là các khoản phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo quy định của hợp đồng. Phần lợi ích phải phân chia cho các bên tham gia được ghi nhận là khoản phải trả và được thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Khoản nhận góp vốn bằng tiền từ các bên tham gia có bản chất là đi vay, Công ty ghi nhận khoản nhận được như một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo quy định hiện hành.

IV.8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí thuê tài sản, công cụ dụng cụ và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Công cụ, dụng cụ và chi phí cải tạo văn phòng: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí bán hàng chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản: Chi phí bán hàng phát sinh liên quan trực tiếp doanh thu dự án chưa ghi nhận được phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro cho người mua.

Tài sản thuê hoạt động: Các khoản thuê tài sản mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản vẫn thuộc về bên cho thuê. Tiền thuê tài sản được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản nhận đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.10. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.13. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ, trừ các khoản được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của chuẩn mực kế toán.

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu thông thường, trái phiếu phát hành riêng lẻ, trái phiếu có tài sản bảo đảm và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

IV.15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty như chi phí thu xếp khoản vay, chi phí phát hành trái phiếu và chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các khoản vay bằng ngoại tệ... Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần theo phương pháp lãi suất thực tế trong suốt thời hạn của trái phiếu. Khoản phân bổ được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đủ điều kiện theo quy định về chi phí đi vay và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Chi phí đi vay được vốn hóa khi công ty đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.16. Nguyên tắc ghi nhận vay và trái phiếu chuyển đổi

Các khoản vay và **Trái phiếu chuyển đổi** là các khoản vay và trái phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty theo các điều kiện được xác định trong phương án phát hành.

Công ty kế toán các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi như các khoản vay và trái phiếu thường vì các khoản vay và trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn do phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn.

Khi người sở hữu khoản vay và trái phiếu chuyển đổi thực hiện quyền chuyển đổi thành cổ phiếu, giá trị ghi sổ của cấu phần nợ của vay và trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo quy định hiện hành. Phần chênh lệch giữa giá trị cấu phần nợ và giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

Trường hợp các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi đến hạn nhưng người sở hữu trái phiếu không thực hiện quyền chuyển đổi, Công ty thực hiện thanh toán gốc vay và trái phiếu theo các điều khoản đã cam kết và ghi giảm giá trị ghi sổ của cấu phần nợ tương ứng với số tiền đã thanh toán.

IV.17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu, nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ tại cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm báo cáo, các khoản thu được từ phát hành cổ phiếu hoặc giá trị vốn góp phát sinh từ việc chuyển đổi được trình bày là "Vốn khác của chủ sở hữu" trên Báo cáo tình hình tài chính. Sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan về thay đổi vốn điều lệ, các khoản này sẽ được kết chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần (nếu có).

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Công ty theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản. Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn).

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

IV.19. Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

IV.20. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính; lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.22. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được hạch toán vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được hạch toán vào tài khoản Chi phí khác. Khi lập Báo cáo tài chính chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ trong kỳ được trình bày vào chỉ tiêu Thu nhập khác trên kết quả hoạt động kinh doanh riêng; chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ trong kỳ được trình bày vào chỉ tiêu Chi phí khác trên kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đối với bất động sản đầu tư, doanh thu bán, thanh lý được hạch toán vào tài khoản Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của BĐSĐT và các chi phí liên quan được hạch toán vào tài khoản Giá vốn hàng bán. Số liệu trình bày trên kết quả hoạt động kinh doanh riêng là số chênh lệch giữa doanh thu và giá vốn bán, thanh lý. Trường hợp doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT cao hơn chi phí bán và giá trị còn lại của BĐSĐT thì trình bày số dương (+). Trường hợp doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT thấp hơn chi phí bán và giá trị còn lại của BĐSĐT thì trình bày số âm (-).

Đối với các giao dịch bán và thuê lại, Công ty xem xét bản chất kinh tế của giao dịch trên cơ sở nguyên tắc ưu tiên bản chất hơn hình thức để xác định việc ghi nhận doanh thu, chi phí và các nghĩa vụ liên quan theo quy định hiện hành.

IV.23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2019.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

IV.24. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- (ii) Các công ty liên kết
- (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
- (iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- (v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

IV.25. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.26. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Tiền gửi không kỳ hạn	644.755.459.379	1.122.589.436.055
VND - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	197.699.210.449	11.310.940.550
VND - Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn	440.679.565.201	1.098.441.610.358
VND - Ngân hàng khác	6.269.312.779	12.730.195.794
USD - Ngân hàng khác	107.370.950	106.689.353
Các khoản tương đương tiền	-	139.131.602.740
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) ngân hàng..	-	139.000.000.000
VND - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Định	-	139.000.000.000
Lãi từ các khoản tương đương tiền	-	131.602.740
Cộng	644.755.459.379	1.261.721.038.795

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	6.214.332.214.037	-	4.917.414.192.106	-
Bên thứ ba	1.145.406.164.400	-	58.071.000.003	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.050.000.000.000	-	-	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn (*)	30.413.698.645	-	-	-
Lãi hợp tác đầu tư (**)	64.992.465.755	-	58.071.000.003	-
Bên liên quan (c)	5.068.926.049.637	-	4.859.343.192.103	-
b) Dài hạn	1.250.000.000.000	-	1.250.000.000.000	-
Bên thứ ba	1.250.000.000.000	-	1.250.000.000.000	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty TNHH Phát Triển BĐS An Khang (**)	1.250.000.000.000	-	1.250.000.000.000	-
Cộng	7.464.332.214.037	-	6.167.414.192.106	-

c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số X.3c "Công nợ với các bên liên quan khác".

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, hưởng lãi suất từ 6,3%/năm đến 8,1%/năm.

(**) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển các dự án tại Tỉnh Đồng Nai với các đối tác là Công ty con và bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Theo hợp đồng này, Công ty không có quyền đồng kiểm soát hoạt động hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ được nhận một khoản tạm ứng lợi nhuận tối thiểu định kỳ và phần chênh lệch tăng thêm giữa lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận phân chia giữa các bên hợp tác đầu tư với khoản tạm ứng đã nhận. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Phát triển BĐS An Khang đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

V.3. Các khoản đầu tư tài chính

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Đầu tư vào công ty con	63.158.136.731.159	(301.860.032.444)	68.570.981.805.805	(327.282.301.867)
b) Đầu tư vào công ty liên kết	75.392.060.000	-	75.392.060.000	-
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	21.425.600.000	(6.008.169.339)	21.425.600.000	(5.298.948.428)
Cộng	63.254.954.391.159	(307.868.201.783)	68.667.799.465.805	(332.581.250.295)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3. Các khoản đầu tư tài chính

a. Thuyết minh các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con được trình bày như sau:

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	30/06/2026				01/01/2026			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)
3	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	54,05%	4.081.133.000.000	-	(*)	54,05%	4.081.133.000.000	-	(*)
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	51,03%	2.845.975.600.000	-	(*)	51,03%	2.845.975.600.000	-	(*)
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	53,99%	2.019.523.303.352	-	(*)	53,99%	2.019.523.303.352	-	(*)
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)
10	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)
11	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)
12	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)
13	Công ty TNHH Nova Rivergate	99,77%	909.320.762.158	-	(*)	99,77%	909.320.762.158	-	(*)
14	Công ty TNHH ĐT và PT BĐS Nova Phúc Nguyên	99,97%	490.060.348.005	-	(*)	99,97%	490.060.348.005	-	(*)
15	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)	42,42%	732.869.100.000	(58.092.280.154)	(*)	42,42%	732.869.100.000	(62.610.811.479)	(*)
16	Công ty TNHH Nova Sasco	99,99%	528.310.550.000	-	(*)	99,99%	528.310.550.000	-	(*)
17	Công ty TNHH Nova Nam Á	92,70%	374.918.018.977	-	(*)	92,70%	374.918.018.977	-	(*)
18	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	99,90%	97.788.674.667	(9.216.752.290)	(*)	99,90%	97.788.674.667	(6.614.733.872)	(*)
19	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	51,00%	290.190.000.000	-	(*)	51,00%	290.190.000.000	-	(*)
20	Công ty TNHH Nova Sagel	73,00%	267.910.000.000	-	(*)	73,00%	267.910.000.000	-	(*)
21	Công ty TNHH Nova An Phú	92,27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)	92,27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)
22	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega	-	-	-	(*)	99,93%	5.412.845.074.646	(23.510.734.021)	(*)
23	Công ty Cổ phần Nova Festival	94,02%	173.000.000.000	-	(*)	94,02%	173.000.000.000	-	(*)
24	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	99,99%	99.995.000.000	-	(*)	99,99%	99.995.000.000	-	(*)
25	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	51,00%	51.000.000	(51.000.000)	(*)	51,00%	51.000.000	(46.022.495)	(*)
26	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	100,00%	20.000.000.000	-	(*)	100,00%	20.000.000.000	-	(*)
27	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên (**)	0,01%	510.000.000	-	(*)	0,01%	510.000.000	-	(*)
Cộng			63.158.136.731.159	(301.860.032.444)			68.570.981.805.805	(327.282.301.867)	

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ

1. Công ty Cổ Phần Nova Hospitality được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 20.114,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn 100% theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Nova Hồ Tràm, Novaworld Phan Thiết. Công ty con có lợi nhuận hợp nhất lũy kế năm 2025 lãi. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
2. Công ty TNHH Nova Thảo Điền được thành lập vào năm 2008. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.822,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án The Grand Manhattan, Sunrise City view. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
3. Công ty TNHH Địa ốc NoVa Mỹ Đình được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.551,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án tại phường Cát Lái, Tp.HCM. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối kỳ của Công ty con có lãi. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
4. Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.079,5 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án Water Bay và Lakeview City. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va được thành lập vào năm 2004. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 5.577,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Sunrise City, Golf Park, Aqua City Phoenix Island. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế hợp nhất cuối kỳ của Công ty con có lãi. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
6. Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 3.527,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Saigon Royal Residence. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
7. Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 3.740 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án Sunrise Riverside, Aqua City Phoenix Phase 3. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
8. Công ty Cổ phần The Prince Residence được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.991,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án The Prince Residence, Aqua City. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
9. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.630 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Novaworld Hồ Tràm phân khu Morito, Happy Beach. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
10. Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.754 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án khu đô thị Aqua Waterfront City. Dự án hiện đã bắt đầu có doanh thu, trong năm Công ty con hoạt động kinh doanh có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ (tiếp theo)

11. Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.899,7 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Aqua Marina. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
12. Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.915,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện dự án Victoria Village. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
13. Công ty TNHH Nova Rivergate được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 778,06 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Rivergate Residence, đầu tư vào các dự án Amata Long Thành, Sunrise City View. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
14. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 490,2 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Tresor Residence. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
15. Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn được thành lập vào năm 2005. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.486,3 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.
16. Công ty TNHH Nova Sasco được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 430 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Botanica Premier, dự án chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
17. Công ty TNHH Nova Nam Á được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 292 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Orchard Parkview. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty con có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
18. Công ty Cổ phần Nova Princess Residence được thành lập vào năm 2014. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ đồng. Công ty con đang thực hiện dự án Kingston Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.
19. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 569 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Dự án Công ty con đầu tư đang giai đoạn đầu tư chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
20. Công ty TNHH Nova Sagel được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 367 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Golden Mansion. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.
21. Công ty TNHH Nova An Phú được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 254,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Palace Residence. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ (tiếp theo)

22. Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega được thành lập vào năm 2013. Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ Công ty con.

Theo nghị quyết số 68/2025-NQ-HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương sử dụng 47,06% cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va và 99,99% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") để góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi nhà Mega ("Ngôi Nhà Mega"). Đồng thời, Hội đồng Quản trị cũng thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ của Ngôi nhà Mega khi tìm được nhà đầu tư và điều kiện thị trường phù hợp.

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 99,93% vốn điều lệ của Công ty tại Công ty TNHH Ngôi nhà Mega. Khoản chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cùng với khoản chênh lệch khoản đầu tư do đánh giá lại giá trị phần vốn góp trước đó được ghi nhận vào chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.

23. Công ty Cổ phần Nova Festival được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 184 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Garden Gate. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

24. Công ty TNHH Nova Lucky Palace được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 100 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Lucky Palace. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

25. Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm được thành lập vào năm 2022. Vốn chủ sở hữu ngày cuối kỳ là 100 triệu đồng. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

26. Công ty TNHH MTV Novaland Agent được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 20 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

27. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 9.097,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện các dự án Nova World Phan Thiết, Nova World Hồ Tràm, Palm Marina. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan X.3.

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con chưa xác định chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Công ty nắm quyền kiểm soát các Công ty con này thông qua quyền sở hữu các Công ty con khác trong Tập đoàn. Tỷ lệ sở hữu của Công ty với các Công ty con này chỉ thể hiện phần sở hữu của Công ty, không tính đến phần sở hữu thông qua các Công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty con được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty đã sử dụng cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh (Công ty con trực tiếp) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né (công ty con gián tiếp) để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3. Các khoản đầu tư tài chính

b. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

STT	Tên công ty liên kết	30/06/2026				01/01/2026			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	25,00%	60.600.000.000	-	(*)	25,00%	60.600.000.000	-	(*)
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	33,31%	14.792.060.000	-	(*)	33,31%	14.792.060.000	-	(*)
Cộng			75.392.060.000	-			75.392.060.000	-	

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư trong kỳ

1. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành được thành lập năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn chủ sở hữu theo cam kết. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 dương. Trong kỳ, Công ty liên kết có chia cổ tức, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết không bị suy giảm.
2. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn thành lập năm 2007. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 15 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 33,31% /vốn chủ sở hữu theo cam kết. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 dương. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết không bị suy giảm.
- (*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa xác định chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan X.3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được trình bày như sau:

Tên công ty đầu tư góp vốn Công ty khác	Hoạt động chính	30/06/2026				01/01/2026			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(6.008.169.339)	(*)	15,00%	15.000.000.000	(5.298.948.428)	(*)
2. Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	6.425.600.000	-	(*)
Cộng			<u>21.425.600.000</u>	<u>(6.008.169.339)</u>			<u>21.425.600.000</u>	<u>(5.298.948.428)</u>	

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa xác định chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Theo báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2026, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ Phần Mekong Smart City có lãi và lũy kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City có lũy kế lợi nhuận âm theo báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2026, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.4. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	263.792.778.974	(3.194.410.035)	210.771.048.832	(3.194.410.035)
Phải thu khách hàng từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	232.246.400.188	(3.194.410.035)	177.707.680.829	(3.194.410.035)
<i>Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn</i>	23.355.000.000	-	23.355.000.000	-
<i>Các khách hàng khác</i>	58.512.013.252	(3.194.410.035)	46.206.526.471	(3.194.410.035)
<i>Bên liên quan (b)</i>	150.379.386.936	-	108.146.154.358	-
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	31.546.378.786	-	33.063.368.003	-
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển NSQ - bên liên quan (b)</i>	17.239.320.000	-	17.239.320.000	-
<i>Các khách hàng khác</i>	14.307.058.786	-	15.824.048.003	-
Cộng	263.792.778.974	(3.194.410.035)	210.771.048.832	(3.194.410.035)

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số X.3c "Công nợ với các bên liên quan khác".

V.5. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	332.842.784.195	(890.144.386)	330.296.912.316	(890.144.386)
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico*)</i>	323.300.808.615	-	323.222.166.783	-
<i>Nhà cung cấp khác</i>	9.541.975.580	(890.144.386)	7.074.745.533	(890.144.386)
Cộng	332.842.784.195	(890.144.386)	330.296.912.316	(890.144.386)

(*) Khoản trả trước cho đối tác thể hiện chủ yếu gồm tạm nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ căn cứ theo thông báo số 4688/TB-CT ngày 19/04/2017 và số 4689/TB-CT ngày 19/04/2017 và chi phí ứng trước theo thỏa thuận giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) ký thỏa thuận số 219/NVLG-SVC/2014/TTHT ngày 10/7/2014, liên quan đến việc nhận chuyển nhượng dự án The Botanica tại số 104, đường Phổ Quang, phường Tân Sơn Hòa, Tp. HCM. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	204.908.568.267	(16.934.950.342)	227.217.624.701	(16.934.950.342)
Phải thu về đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng, ký quỹ dự án	107.725.266.218	-	107.590.499.995	-
<i>Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Giày dép Nam Á</i>	57.404.295.518	-	57.404.295.518	-
<i>Công ty CP Tư vấn BĐS Bi Vi</i>	22.260.270.863	-	22.260.270.863	-
<i>Phải thu khác</i>	28.060.699.837	-	27.925.933.614	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng - bên liên quan (c)	27.804.224.122	-	27.804.224.122	-
Phải thu khác bên thứ ba	51.228.999.638	(1.934.950.342)	73.672.822.295	(1.934.950.342)
Phải thu khác bên liên quan (c)	18.150.078.289	(15.000.000.000)	18.150.078.289	(15.000.000.000)
b. Phải thu khác dài hạn	17.065.332.784	(16.502.000.000)	17.065.332.784	(16.502.000.000)
Ký quỹ, ký cược dài hạn	17.065.332.784	(16.502.000.000)	17.065.332.784	(16.502.000.000)
Cộng	221.973.901.051	(33.436.950.342)	244.282.957.485	(33.436.950.342)

c. Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số XI.3c "Công nợ với các bên liên quan khác".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026				01/01/2026 (Trình bày lại)			
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
a. Ngắn hạn	21.279.194.083	259.689.320	21.019.504.763		21.279.194.083	259.689.320	21.019.504.763	
Phải thu khác	16.992.683.842	57.733.500	16.934.950.342		16.992.683.842	57.733.500	16.934.950.342	
Công ty CP Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000	> 3 năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000	> 3 năm
Phải thu khác	1.992.683.842	57.733.500	1.934.950.342	> 3 năm	1.992.683.842	57.733.500	1.934.950.342	> 3 năm
Ứng trước người bán	890.144.386	-	890.144.386	> 3 năm	890.144.386	-	890.144.386	> 3 năm
Phải thu khách hàng	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	> 3 năm	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	> 3 năm
b. Dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000		16.502.000.000	-	16.502.000.000	
Phải thu dài hạn khác	16.502.000.000	-	16.502.000.000		16.502.000.000	-	16.502.000.000	
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam	16.500.000.000	-	16.500.000.000	> 3 năm	16.500.000.000	-	16.500.000.000	> 3 năm
Công ty khác	2.000.000	-	2.000.000	> 3 năm	2.000.000	-	2.000.000	> 3 năm
Tổng cộng	37.781.194.083	259.689.320	37.521.504.763		37.781.194.083	259.689.320	37.521.504.763	

c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	21.019.504.763	16.502.000.000	37.521.504.763
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	21.019.504.763	16.502.000.000	37.521.504.763

Công ty đang tiếp tục làm việc với khách hàng liên quan để thu hồi công nợ gốc và các khoản lãi/phạt phát sinh theo hợp đồng. Việc ghi nhận doanh thu sẽ được xem xét khi khả năng thu hồi trở nên chắc chắn hơn trong các kỳ kế toán tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	1.330.190.205.080	-	2.173.702.034.387	-
Hàng hoá bất động sản (2)	62.011.107.407	-	62.011.107.407	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (3)	12.590.161.844	-	12.590.161.844	-
Hàng hóa khác	1.641.943.787	-	1.679.047.751	-
Cộng	1.406.433.418.118	-	2.249.982.351.389	-

(1) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí phát triển dự án khác liên quan trực tiếp đến từng loại dự án. Tại ngày cuối kỳ, các dự án đang trong giai đoạn triển khai xây dựng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý và các thủ tục cần thiết để triển khai dự án.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại thời điểm lập báo cáo tài chính và xác định giá gốc của hàng tồn kho không vượt quá giá trị thuần có thể thực hiện được.

Chi tiết	30/06/2026	01/01/2026
Dự án Cụm 2,3,4 Thạnh Mỹ Lợi (**)	506.763.186.342	1.350.275.015.649
Dự án Botanica (*)	621.470.267.544	621.470.267.544
Dự án Tropic Garden 2 - Tháp B	195.803.905.957	195.803.905.957
Các dự án khác	6.152.845.237	6.152.845.237
Cộng	1.330.190.205.080	2.173.702.034.387

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, số dư hàng tồn kho của dự án Botanica với số tiền 621.470.267.544 VND (xem thuyết minh tại V.5 "Trả trước cho người bán ngắn hạn").

(**) Công ty thế chấp một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Cát Lái (trước đây là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức), Tp.HCM, để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng ngân hàng của một Công ty con của Công ty.

(2) Hàng hoá bất động sản mua để chuyển nhượng và kinh doanh.

(3) Bất động sản thành phẩm Công ty đã xây dựng hoàn thành.

Chi tiết	30/06/2026	01/01/2026
Dự án Tropic Garden 2 - Phường An Khánh	5.253.155.572	5.253.155.572
Dự án Orchard - Phường Đức Nhuận	7.337.006.272	7.337.006.272
Cộng	12.590.161.844	12.590.161.844

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	24.660.932.722	23.854.784.063
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	22.710.404.553	22.749.617.529
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác	1.950.528.169	1.105.166.534
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	2.195.416.680	2.682.968.205
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng	836.436.107	1.287.175.851
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bán giao	463.408.622	463.408.622
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, các khoản khác	895.571.951	932.383.732
Cộng	26.856.349.402	26.537.752.268
Biến động về chi phí trả trước trong kỳ như sau:	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Số dư đầu kỳ	26.537.752.268	30.317.595.319
Tăng trong kỳ	2.878.097.261	5.775.115.278
Tăng khác	-	863.413.200
Phân bổ trong kỳ	(2.559.500.127)	(10.082.066.251)
Kết chuyển khác	-	(336.305.278)
Số dư cuối kỳ	26.856.349.402	26.537.752.268

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	522.086.755.185	18.832.891.670	12.982.163.437	52.145.175.044	99.000.000	606.145.985.336
Số dư cuối kỳ	522.086.755.185	18.832.891.670	12.982.163.437	52.145.175.044	99.000.000	606.145.985.336
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	91.608.596.398	11.318.397.898	10.154.999.724	51.712.556.717	99.000.000	164.893.550.737
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	5.643.524.409	374.774.698	392.815.778	163.153.685	-	6.574.268.570
Số dư cuối kỳ	97.252.120.807	11.693.172.596	10.547.815.502	51.875.710.402	99.000.000	171.467.819.307
3. Giá trị còn lại (1)-(2)						
Số dư đầu kỳ	430.478.158.787	7.514.493.772	2.827.163.713	432.618.327	-	441.252.434.599
Số dư cuối kỳ	424.834.634.378	7.139.719.074	2.434.347.935	269.464.642	-	434.678.166.029

(*) Chủ yếu là tài sản tại Tp. Cần Thơ

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 398,6 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2025 là 403 tỷ đồng).
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 73,27 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2025 là 69,87 tỷ đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
1. Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57.754.517.947	112.858.063.882	170.612.581.829
Số dư cuối kỳ	57.754.517.947	112.858.063.882	170.612.581.829
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	109.574.302.237	109.574.302.237
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	850.336.688	850.336.688
Số dư cuối kỳ	-	110.424.638.925	110.424.638.925
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu kỳ	57.754.517.947	3.283.761.645	61.038.279.592
Số dư cuối kỳ	57.754.517.947	2.433.424.957	60.187.942.904

Nguyên giá tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 56,3 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 56,3 tỷ đồng.)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 104,5 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 104,2 tỷ đồng).

V.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
1. Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
Số dư cuối kỳ	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	65.461.099.891	65.461.099.891
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	3.046.404.089	3.046.404.089
Số dư cuối kỳ	-	68.507.503.980	68.507.503.980
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu kỳ	76.447.986.206	245.558.247.791	322.006.233.997
Số dư cuối kỳ	76.447.986.206	242.511.843.702	318.959.829.908

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 30 tháng 06 năm 2026: 5,17 tỷ đồng. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5,17 tỷ đồng).

Doanh thu và giá vốn liên quan bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày trong thuyết minh kết quả kinh doanh.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Tài sản dở dang dài hạn

V.13a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán	56.182.999.829	56.182.999.829	67.880.374.251	67.880.374.251
Dự án tại phường An Khánh, Tp. HCM (*)	43.283.341.187	43.283.341.187	54.980.715.609	54.980.715.609
Dự án tại phường Long Trường, Tp. HCM	12.899.658.642	12.899.658.642	12.899.658.642	12.899.658.642
Cộng	56.182.999.829	56.182.999.829	67.880.374.251	67.880.374.251

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại phường An Khánh và phường Long Trường (trước đây là phường Thảo Điền và phường Phú Hữu, Tp. Thủ Đức), Tp. HCM. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần tài sản tại phường An Khánh, Tp. HCM. Doanh thu và giá vốn từ việc chuyển nhượng được Công ty ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Biến động về chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trong kỳ như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Số dư đầu kỳ	67.880.374.251	181.998.060.395
Tăng trong kỳ	2.980.000	19.766.856
Giảm do thanh lý	(11.700.354.422)	(114.137.453.000)
Số dư cuối kỳ	56.182.999.829	67.880.374.251

V.13b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm	96.698.094	96.698.094	96.698.094	96.698.094
Chi phí cải tạo sửa chữa	17.685.053.418	17.685.053.418	11.375.502.334	11.375.502.334
Cải tạo Dự án Cồn Ấu tại Cần Thơ	17.685.053.418	17.685.053.418	11.375.502.334	11.375.502.334
Xây dựng cơ bản dở dang	4.107.799.041	4.107.799.041	4.107.799.041	4.107.799.041
Cộng	21.889.550.553	21.889.550.553	15.579.999.469	15.579.999.469

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

	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Số dư đầu kỳ	15.579.999.469	4.107.799.041
Tăng trong kỳ	6.309.551.084	11.472.200.428
Số dư cuối kỳ	21.889.550.553	15.579.999.469

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.14. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả người bán ngắn hạn	312.381.520.510	328.684.603.486
Phải trả người bán bên liên quan (<i>Chi tiết thuyết minh số XI.3c</i>)	76.336.089	8.200.022
Phải trả người bán bên thứ ba	312.305.184.421	328.676.403.464
<i>UBS AG, Singapore Branch (Credit Suisse AG, Singapore Branch)</i>	<i>151.278.750.025</i>	<i>168.153.375.001</i>
<i>Phải trả người bán khác</i>	<i>161.026.434.396</i>	<i>160.523.028.463</i>
Cộng	312.381.520.510	328.684.603.486

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang đàm phán với các bên về phương án gia hạn hoặc thanh toán các khoản phải trả, trong đó có phương án hoán đổi bằng bất động sản trong Tập đoàn.

V.15. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	247.435.949.506	250.203.419.691
Khách hàng bên thứ ba	247.435.949.506	250.203.419.691
Cộng	247.435.949.506	250.203.419.691

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán các dự án của Công ty. Việc ghi nhận doanh thu được thực hiện khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ bàn giao bất động sản cho khách hàng theo các điều khoản hợp đồng và quy định pháp luật hiện hành.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trên tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

a. Phải nộp - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ)	30/06/2026
Ngắn hạn	5.398.472.744	410.358.283.258	69.941.071.033	345.815.684.969
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	-	10.630.254.862	10.630.254.862	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	333.232.643.148	1.190.889.842	332.041.753.306
Thuế thu nhập cá nhân	1.000.022.663	16.187.573.226	5.573.795.360	11.613.800.529
Thuế nhà thầu nước ngoài	891.355.731	48.727.415.828	49.493.878.225	124.893.334
Phí, lệ phí và các khoản khác	3.507.094.350	1.580.396.194	3.052.252.744	2.035.237.800
Cộng	5.398.472.744	410.358.283.258	69.941.071.033	345.815.684.969

b. Phải thu - Thuế và các khoản phải thu nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	28.903.613.964	9.217.169.198	11.821.144.704	26.299.638.458
Thuế GTGT được khấu trừ	25.238.364.627	9.217.169.198	10.630.254.862	23.825.278.963
Thuế TNDN tạm nộp 1%	2.402.854.197	-	(71.505.298)	2.474.359.495
Thuế TNDN nộp thừa	1.262.395.140	-	1.262.395.140	-
Cộng	28.903.613.964	9.217.169.198	11.821.144.704	26.299.638.458

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

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

Trong kỳ, Công ty được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 và năm tài chính 2025 là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản khi thu tiền khách hàng Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 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.

Các loại thuế khác (bao gồm thuế nhà thầu nước ngoài): Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Chi phí phải trả

a. Ngắn hạn	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay phải trả	6.554.613.039.675	6.336.260.608.462
Trích trước chi phí xây dựng	128.699.925.467	128.699.925.467
Các khoản trích trước khác	2.939.335.983	7.154.132.212
Cộng	6.686.252.301.125	6.472.114.666.141

Trong đó chi tiết số dư chi phí phải trả ngắn hạn của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
UBS AG, Singapore Branch (Tên cũ Credit Suisse AG, Singapore Branch)	1.821.277.457.739	1.416.952.791.338
Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	1.140.042.950.418	987.756.169.215
Credit Opportunities III Pte. Limited	724.407.521.886	490.569.691.093
Dallas Vietnam Gamma Ltd	864.913.840.027	753.050.881.122
Công ty CP Chứng khoán BIDV	847.124.468.962	697.280.179.578
Seatown Private Credit Master Fund	-	964.841.574.703
Khác	1.274.635.495.197	1.148.043.462.513
Bên liên quan ngắn hạn (c)	13.850.566.896	13.619.916.579
Cộng	6.686.252.301.125	6.472.114.666.141

b. Dài hạn	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay phải trả	617.440.793.557	557.840.170.239
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	492.271.889.151	418.136.272.712
Khác	-	41.042.465.753
Bên liên quan dài hạn (c)	125.168.904.406	98.661.431.774
Cộng	617.440.793.557	557.840.170.239

c. Chi phí phải trả là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số XI.3c "Công nợ với các bên liên quan khác".

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản chi phí phải trả đã được ghi nhận đầy đủ và hợp lý trên cơ sở các nghĩa vụ hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Việc xác định chi phí phải trả đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc sử dụng các giả định và ước tính phù hợp dựa trên thông tin hiện có tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các khoản lãi vay quá hạn thanh toán là 3.390 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các biện pháp tái cơ cấu nguồn vốn và làm việc với các bên cho vay để gia hạn thời gian thanh toán. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ nợ đến hạn trong tương lai.

V.18. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là tiền nhận trước về cho thuê bãi đậu xe với Công ty TNHH Nova Property Management.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Phải trả khác

30/06/2026

01/01/2026

a. Ngắn hạn

Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (1)	207.518.892.037	151.793.127.983
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng QSDĐ (2)	888.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả từ việc cần trừ công nợ	327.463.275.821	313.164.843.333
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	2.217.681.219	1.964.428.346
Các khoản phải trả, phải nộp khác	214.988.403.292	1.621.482.281.924
	1.641.008.610.109	2.477.225.039.326

Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

Ngắn hạn

30/06/2026

01/01/2026

Phải trả bên liên quan (c)	254.887.940.099	809.550.455.605
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi (2)	388.820.357.740	388.820.357.740
Công ty Cổ phần Novareal	203.167.216.199	207.948.349.165
Chênh lệch góp vốn	-	943.624.674.646
Phải trả cho bên thứ ba khác	794.133.096.071	127.281.202.170
Cộng	1.641.008.610.109	2.477.225.039.326

b. Dài hạn

30/06/2026

01/01/2026

Các khoản phải trả, phải nộp khác

Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	8.252.399.891.073	12.443.280.000.000
Công ty Cổ phần Novareal	6.117.071.000.000	9.510.280.000.000
Bên thứ ba khác	2.470.891.073	178.000.000.000
Bên liên quan (c)	2.132.858.000.000	2.755.000.000.000
Phải trả khác	-	2.381.845.521
Cộng	8.252.399.891.073	12.445.661.845.521

c. Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số XI.3c "Công nợ với các bên liên quan khác".

(1) Số dư thể hiện số tiền phải trả cho các bên đảm bảo, đã thực hiện thế chấp cổ phiếu cho các khoản vay có bảo đảm để Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Cát Lái, Tp. Hồ Chí Minh.

(3) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư cho một số dự án. Khoản tiền này sẽ được Công ty hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Hình thức hợp đồng hợp tác là BCC không đồng kiểm soát. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia sẽ được Công ty hoàn trả lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay ngắn hạn và dài hạn

Khoản mục	01/01/2026	Trong kỳ				30/06/2026
		Tăng	Giảm	Đánh giá chênh lệch tỷ giá	Phân loại lại	
a. Vay ngắn hạn	17.766.210.757.174	97.146.044.695	(2.518.835.338.670)	(23.223.273.170)	730.428.000.000	16.051.726.190.029
20.1 Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	9.229.019.726.887	-	(72.684.086.519)	-	225.000.000.000	9.381.335.640.368
20.2 Vay ngân hàng	439.465.460.911	-	(50.000.000)	(3.244.800.013)	505.428.000.000	941.598.660.898
20.3 Vay bên thứ ba	8.084.180.725.079	-	(2.313.529.120.000)	(19.978.473.157)	-	5.750.673.131.922
20.4 Vay bên liên quan	34.430.560.133	-	(30.348.313.000)	-	-	4.082.247.133
Chi phí phát hành trái phiếu	(20.885.715.836)	(16.241.242.458)	11.163.468.002	-	-	(25.963.490.292)
Chi phí liên quan đến khoản vay	-	113.387.287.153	(113.387.287.153)	-	-	-
b. Vay dài hạn	13.539.985.008.721	56.167.918.798	(59.387.891.431)	(33.640.094.800)	(730.428.000.000)	12.772.696.941.288
20.1 Trái phiếu thường dài hạn	9.580.291.021.440	-	(84.072.268.800)	(32.256.894.800)	(225.000.000.000)	9.238.961.857.840
20.2 Vay ngân hàng	915.968.400.000	-	-	(1.383.200.000)	(505.428.000.000)	409.157.200.000
20.3 Vay bên thứ ba	2.410.000.000.000	90.000.000.000	-	-	-	2.500.000.000.000
20.4 Vay bên liên quan	688.559.159.020	892.921.918	-	-	-	689.452.080.938
Chi phí phát hành trái phiếu	(54.833.571.739)	(697.605.860)	19.752.870.519	-	-	(35.778.307.080)
Lãi vay trả trước	-	(34.027.397.260)	4.931.506.850	-	-	(29.095.890.410)
Cộng	31.306.195.765.895	153.313.963.493	(2.578.223.230.101)	(56.863.367.970)	-	28.824.423.131.317

Số dư nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh I.10 "Giả định hoạt động liên tục".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.1 Trái phiếu*Loại phát hành trái phiếu ngang giá*

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là

30/06/2026

01/01/2026

1. Trái phiếu ngắn hạn

9.381.335.640.368

9.229.019.726.887

Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (1)

3.428.000.000.000

3.428.000.000.000

Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (2)

2.775.325.045.515

2.805.951.886.354

Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (3)

2.130.770.366.325

1.946.593.558.827

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (5)

864.003.400.000

864.003.400.000

Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (6)

111.570.128.528

112.804.181.706

Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (7)

71.666.700.000

71.666.700.000

2. Trái phiếu dài hạn

9.238.961.857.840

9.580.291.021.440

UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)(8)

7.938.961.857.840

8.055.291.021.440

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (4)

1.300.000.000.000

1.300.000.000.000

Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (3)

-

225.000.000.000

Cộng**18.620.297.498.208****18.809.310.748.327****1. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI**

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi kèm các chứng quyền phát hành vào ngày 19 tháng 05 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Tập đoàn trong năm 2023. Ngày 22 tháng 09 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 30/06/2026, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi, có giá trị dư nợ là 3.428 tỷ đồng.

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm ba (3) lô trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 02 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 724,9 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 05 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 631,6 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)**2. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (tiếp theo)**

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500 tỷ đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 03 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 03 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.418,8 tỷ đồng.

3. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô trái phiếu.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn lần đầu vào tháng 09 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 807 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp để đàm phán gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 438,2 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn lần đầu vào tháng 03 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 269,3 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 06 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 262,2 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 04 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 03 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Người sở hữu trái phiếu đã chấp nhận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn tới tháng 03 năm 2027. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 225 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 04 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tài sản đảm bảo đã được xử lý và thanh toán theo quy định của pháp luật. Đối với phần dư nợ còn lại, Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 93,6 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 01 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 35,5 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)**4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam**

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300 tỷ đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 07 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (03) năm kể từ ngày gia hạn trước đó, tổng cộng là năm (05) năm so với ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Sau ngày 20/07/2027, các Trái chủ nắm giữ trên 65% có quyền yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 1.300 tỷ đồng.

5. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 864 tỷ đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành là 137.600.000.000 đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

7. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Tổng giá trị phát hành thành công là 430.700.000.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Công ty đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

8. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)

* Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 07 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành và Kroll Trustee Services (HK) Limited (trước đây là Madison Pacific Trust Limited) là đại lý ủy thác hiện tại. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 07 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

Tính đến ngày 30/06/2026, có 155 trái phiếu đã được chuyển đổi thành cổ phiếu của NVL. Do đó, dư nợ gốc trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 302.022.440 đô la Mỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

8. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)

Vào ngày 17/07/2026, HĐQT đã ban hành nghị quyết về việc Tập đoàn đã hoàn thành các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc lần thứ ba chính thức có hiệu lực từ ngày 16/07/2026 (Ngày hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 318.256.590 đô la Mỹ, sẽ đáo hạn vào ngày 16/07/2028, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 06 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi áp dụng tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi được xác định bằng 34.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 173.708 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi.

9. Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí tư vấn, đại lý phát hành, lưu ký, niêm yết, đăng ký và các chi phí liên quan khác. Các khoản chi phí này được ghi nhận giảm giá trị khoản nợ trái phiếu và được phân bổ vào chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của trái phiếu.

V.20.2 Vay Ngân hàng

Bên cho vay	30/06/2026	01/01/2026
1. Vay ngắn hạn ngân hàng	941.598.660.898	439.465.460.911
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (1)	299.660.400.000	50.116.300.000
Maybank International Labuan Branch (1)	299.660.400.000	50.116.300.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (2)	337.962.860.898	339.132.860.911
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh I - (1)	4.165.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (2)	150.000.000	100.000.000
2. Vay dài hạn ngân hàng	409.157.200.000	915.968.400.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (1)	199.773.600.000	451.046.700.000
Maybank International Labuan Branch (1)	199.773.600.000	451.046.700.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh I - (1)	9.610.000.000	13.775.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (2)	-	100.000.000
Cộng	1.350.755.860.898	1.355.433.860.911

1. Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh I

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

1.1. Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 6%/năm.

1.2. Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh I, cho vay theo hạn mức là 23.000.000.000 đồng (tương đương tại thời điểm giải ngân là 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 13.775.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.2 Vay Ngân hàng (tiếp theo)

1. Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (tiếp theo)

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Tp. HCM, một số tài sản thuộc dự án tại Lâm Đồng và cổ phần của một công ty tại Tp.HCM. Ngày 19 tháng 7 năm 2025, Công ty đã đàm phán thành công việc tái cấu trúc khoản vay và đã ký kết hợp đồng gia hạn chính thức cho khoản vay này. Theo đó, lịch thanh toán mới của các khoản vay này là từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027.

2. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

* Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 06 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh thuộc một dự án tại Cần Thơ.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 200 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 06 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

V.20.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba được trình bày như sau:

a. Vay ngắn hạn bên thứ ba	30/06/2026	01/01/2026
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.972.361.131.922	2.982.651.205.079
Seatown Private Credit Master Fund (2)	-	2.314.845.520.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1.445.730.000.000	1.450.735.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	972.582.000.000	975.949.000.000
Vay cá nhân khác (5)	360.000.000.000	360.000.000.000
Cộng	5.750.673.131.922	8.084.180.725.079
b. Vay dài hạn bên thứ ba		
Khoản vay có quyền chuyển đổi (6)	2.500.000.000.000	2.410.000.000.000
Cộng	2.500.000.000.000	2.410.000.000.000

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 113.077.727 đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 08 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại thành phố Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đã ký hợp đồng tái cơ cấu và gia hạn khoản vay, theo đó dư nợ gốc của khoản vay được xác định lại kể từ 01/11/2025 là 113.077.727 đô la Mỹ và đang hoàn tất các thủ tục để khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2026. Đồng thời, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang đàm phán tiếp tục gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba (tiếp theo)**2. Vay Seatown Private Credit Master Fund**

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại thành phố Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án. Tại ngày 30/06/2026, khoản vay đã được tất toán.

3. Vay UBS AG Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG - Singapore Branch)

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã thanh toán một phần nợ gốc và lãi của khoản vay. Nguồn thanh toán từ việc bán tài sản đảm bảo. Đối với phần dư nợ còn lại, Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay.

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 06 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 07 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông và các bên bảo đảm. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn khoản vay này.

5. Vay cá nhân khác

Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, có kỳ hạn ban đầu từ 12 tháng đến 24 tháng, lãi suất cố định 12%/năm và không có tài sản đảm bảo, ngày đến hạn sau gia hạn tháng 05 năm 2026. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng, Công ty đang đàm phán với bên cho vay để gia hạn khoản vay này.

6. Vay cá nhân có quyền chuyển đổi

Các khoản vay không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), có tổng hạn mức tối đa là 2.500 tỷ đồng với Các Bên Cho Vay, thời hạn vay là ba (3) năm kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Lãi suất vay là 14%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Các Bên Cho Vay có quyền thực hiện chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ khoản vay thành cổ phiếu NVL vào các kỳ chuyển đổi tại tháng thứ 18, tháng thứ 24 và tháng thứ 30 kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025. Giá Chuyển Đổi được tính bằng 115% nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách năm (5) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm khi phát sinh các sự kiện dẫn đến điều chỉnh giá cổ phiếu NVL theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với Các Bên Cho Vay. Công ty có quyền hoàn trả trước hạn một hoặc nhiều lần với tổng số tiền trả trước tối đa 50% tổng dư nợ sau mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ khoản vay là 2.500 tỷ đồng.

V.20.4 Thuyết minh vay từ tổ chức liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số X.3.c.

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 12 tháng tới 60 tháng, chịu lãi suất từ 5,2%/năm đến 12,1%/năm và không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Trình bày lại)

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	-	(1.742.985.410.308)	22.809.661.894.318
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP 2025	975.052.260.000	(487.526.130.000)	-	-	487.526.130.000
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (1)	-	940.490.274.833	1.636.583.910.000	-	2.577.074.184.833
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2)	-	539.510.371.680	207.503.940.000	-	747.014.311.680
Chi phí liên quan phát hành cổ phiếu	-	(688.907.500)	-	-	(688.907.500)
Lợi nhuận thuần năm 2025	-	-	-	(802.583.305.445)	(802.583.305.445)
Số dư cuối năm trước	20.476.097.640.000	6.043.387.533.639	1.844.087.850.000	(2.545.568.715.753)	25.818.004.307.886
Số dư đầu năm nay	20.476.097.640.000	6.043.387.533.639	1.844.087.850.000	(2.545.568.715.753)	25.818.004.307.886
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (1)	1.636.583.910.000	-	(1.636.583.910.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2)	207.503.940.000	-	(207.503.940.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3)	24.779.250.000	59.470.484.400	-	-	84.249.734.400
Phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (4)	-	(1.675.714.980.000)	1.675.714.980.000	-	-
Chi phí liên quan phát hành cổ phiếu	-	(350.100.000)	-	-	(350.100.000)
Lợi nhuận thuần 06 tháng năm 2026	-	-	-	1.299.376.339.713	1.299.376.339.713
Số dư cuối kỳ	22.344.964.740.000	4.426.792.938.039	1.675.714.980.000	(1.246.192.376.040)	27.201.280.281.999

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu

(1) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07 tháng 08 năm 2025 và Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08 tháng 09 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 168.014.696 cổ phiếu, tương đương 8,616% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Giá phát hành dự kiến là 15.746,667 đồng/ cổ phiếu và tổng giá trị các khoản nợ phải trả sẽ được hoán đổi là 2.645.671.499.267 đồng.

Theo Nghị quyết số 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu và giá phát hành là 15.746,667 đồng/ cổ phiếu. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 1.636.583.910.000 đồng và 940.490.274.833 đồng, tương ứng tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi là 2.577.074.200.878 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, các khoản vốn này đã được kết chuyển từ vốn khác của chủ sở hữu sang vốn góp chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(2) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 07 tháng 07 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 29.928.458 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 20.750.394 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 36.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 207.503.940.000 đồng và 539.510.371.680 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, các khoản vốn này đã được kết chuyển từ vốn khác của chủ sở hữu sang vốn góp chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(3) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 07 tháng 07 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 12/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 03 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 3.375.390 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 2.477.925 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 34.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 24.779.250.000 đồng và 59.470.484.400 đồng.

(4) Theo Nghị quyết số 26/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 06 năm 2026, Hội đồng quản trị thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn chủ sở hữu, theo phương án đã được Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 15/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23 tháng 04 năm 2026 thông qua, với số lượng cổ phiếu được phát hành là 167.571.498 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm 1.675.714.980.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, phần vốn góp tăng thêm được ghi nhận ở vốn khác của chủ sở hữu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính, các thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ đã hoàn tất, Công ty đã thực hiện ghi nhận phần vốn khác của chủ sở hữu sang vốn góp chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7,54%	1.683.922.890.000	1.643.010.700.000
Công ty Cổ phần Nova Group	21,98%	4.910.716.890.000	3.353.034.770.000
Cổ đông khác	70,49%	15.750.324.960.000	15.480.052.170.000
Cộng	100,00%	22.344.964.740.000	20.476.097.640.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty theo thuyết minh vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	20.476.097.640.000	19.501.045.380.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	1.868.867.100.000	975.052.260.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	22.344.964.740.000	20.476.097.640.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
4. Cổ tức		
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	<u>Chưa thông báo</u>	<u>Không chia cổ tức</u>
5. Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.234.496.474	2.047.609.764
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.234.496.474	2.047.609.764
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.234.496.474	2.047.609.764
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.234.496.474	2.047.609.764
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.234.496.474	2.047.609.764
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

V.22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

V.22. a. Tài sản thuê ngoài

Cam kết liên quan đến các hợp đồng cho thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
Dưới 1 năm	4.101.820.800	7.761.600.000
Từ 1 đến 5 năm	<u>773.572.800</u>	<u>-</u>

Cam kết liên quan đến các hợp đồng cho thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
Dưới 1 năm	6.352.198.720	7.331.100.580
Từ 1 đến 5 năm	11.941.589.043	12.641.026.454
Trên 5 năm	53.966.604.818	50.017.810.022
Cộng	<u>72.260.392.581</u>	<u>69.989.937.056</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. b. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

b.1 Tài sản của công ty dùng để cầm cố thế chấp

Loại tài sản	Nghĩa vụ được bảo đảm	Kỳ hạn và Đối tượng nhận cầm cố, thế chấp
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án tại Cần Thơ	Vay ngắn hạn	Xem thuyết minh V.20.2.2
Cổ phần hai công ty con	Trái phiếu ngắn hạn	Xem thuyết minh V20.1.1
Các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các bất động sản đầu tư tại TP. Hồ Chí Minh	Bảo đảm khoản vay của công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside

Tại ngày 30/06/2026, Công ty đã sử dụng quyền tài sản, các khoản phải thu và một số khoản đầu tư tài chính của một số công ty con trong Tập đoàn để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng đã ký với các tổ chức tín dụng.

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Công ty vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

b.2 Tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba

Tại ngày 30/06/2026, Các bên thứ ba đã sử dụng quyền tài sản để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng của Công ty đã ký với các tổ chức tín dụng.

V.22. c. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
USD	4.084,72	3.598,63

V.23. Tài sản bị hạn chế sử dụng và các nghĩa vụ phải thực hiện theo hợp đồng hoặc pháp luật

1. Phần giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng

Khoản mục	30/06/2026	01/01/2026
Tiền ký quỹ nhận của đối tác đang bị hạn chế sử dụng (*)	500.000.000.000	-
Cộng	500.000.000.000	-

(*) Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, khoản tiền ký quỹ đã chấm dứt hạn chế sử dụng.

2. Các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng hoặc pháp luật

Công ty có các nghĩa vụ phải thanh toán theo các thỏa thuận hợp đồng đã ký kết với đối tác, tổ chức tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành. Các nghĩa vụ này được trình bày tại các khoản mục nợ phải trả tương ứng trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

VI.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	87.817.299.237	89.962.951.665
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.470.928.854.545	26.728.242.039
Doanh thu cho thuê tài sản	4.413.151.233	4.253.032.334
Cộng	2.563.159.305.015	120.944.226.038

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số XI.3b "Các bên liên quan".

VI.2 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	87.817.299.237	89.962.951.665
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.470.928.854.545	26.728.242.039
Doanh thu cho thuê tài sản	4.413.151.233	4.253.032.334
Cộng	2.563.159.305.015	120.944.226.038

VI.3. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	68.265.282.702	64.330.139.827
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	855.724.795.004	27.439.669.129
Giá vốn cho thuê tài sản	3.913.511.814	3.886.718.770
Cộng	927.903.589.520	95.656.527.726

VI.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi chuyển nhượng vốn	943.624.907.000	1.832.423.803.352
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	377.406.323.289	451.264.387.509
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.852.604.229	25.343.435.574
Lãi tiền gửi ngân hàng	35.402.092.148	1.661.612.595
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	6.601.926.073	5.770.421
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	54.155.665.512	-
Cộng	1.424.043.518.251	2.310.699.009.451

Trong đó: các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số XI.3b "Các bên liên quan".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.5. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí lãi vay	1.231.072.806.673	1.642.301.355.965
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ kế toán	-	571.350.233.539
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	29.158.316.486	29.028.168.894
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	115.145.309.188	14.347.786.882
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(24.713.048.512)	12.834.224.863
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	375.214.928
Các khoản chi phí tài chính khác	785.377.479	46.736.615
Cộng	1.351.448.761.314	2.270.283.721.686

Trong đó, các khoản chi phí hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số XI.3b "Các bên liên quan".

(*) Chi phí liên quan đến các khoản vay chủ yếu là chi phí sắp xếp khoản vay và chi phí tái toán trái phiếu trong kỳ.

VI.6. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.562.683	41.374.192
Chi phí bằng tiền khác	1.321.982	29.406.192
Cộng	4.884.665	70.780.384

VI.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	495.324.721	469.528.517
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.024.110	8.694.490
Chi phí khấu hao tài sản cố định	114.995.683	116.693.551
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.162.300.929	5.771.902.794
Chi phí bằng tiền khác	754.610.108	3.059.460.398
Cộng	3.528.255.551	9.426.279.750

VI.8. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng bồi hoàn	-	321.533.714.586
Tiền thu bồi thường do thu hồi, giải phóng mặt bằng	-	2.008.818.892
Các khoản thu nhập khác	31.341.665	82.944.172
Cộng	31.341.665	323.625.477.650

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.9. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	71.654.000.000	-
Các khoản chi phí khác	85.691.020	73.990.619
Cộng	71.739.691.020	73.990.619

VI.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân công	29.174.584.964	23.477.737.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.471.009.347	10.504.966.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.450.717.416	7.874.840.290
Chi phí khác bằng tiền	43.828.588.702	63.296.042.908
Cộng	87.924.900.429	105.153.587.860

VI.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1.632.608.982.861	379.757.412.974
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	58.879.133.279	812.266.950.914
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	58.891.116.477	814.799.413.837
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	58.348.571.396	812.549.481.321
Chi phí phạt thuế	85.691.018	73.969.718
Chi phí không được trừ khác	456.854.063	2.175.962.798
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(11.983.198)	(2.532.462.923)
Hoàn các khoản trích vào chi phí năm trước	(11.983.198)	(2.048.168.745)
Đánh giá chênh lệch giá trị dự án	-	(484.294.178)
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	1.691.488.116.140	1.192.024.363.888
3.1. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.691.488.116.140	1.192.802.593.593
3.2. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(778.229.705)
4. Thu nhập được miễn thuế	(6.852.604.229)	(25.343.435.574)
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(6.852.604.229)	(25.343.435.574)
5. Chuyển lỗ và bù trừ lãi, lỗ	(18.472.296.172)	(1.167.459.158.019)
5.1. Lỗ từ hoạt động SXKD được chuyển trong kỳ	(18.472.296.172)	(1.167.459.158.019)
6. Thu nhập tính thuế sau khi đã trích lập quỹ khoa học công nghệ (6=3+4+5)	1.666.163.215.739	(778.229.705)
6.1. Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 20%	-	(778.229.705)
7. Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất phổ thông 20% (6*20%)	333.232.643.148	-
8. Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	333.232.643.148	-

(*) Chi phí thuế TNDN trong kỳ được ước tính dựa trên thu nhập chịu thuế và có thể được điều chỉnh theo kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

1. Thuế TNDN hoãn lại trình bày trên báo cáo Tình hình tài chính và Kết quả kinh doanh giữa niên độ

Chỉ tiêu	Báo cáo tình hình tài chính		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	30/06/2026	01/01/2026	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
a. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	35.950.600	35.950.600	-	-
Chi phí lãi vay	35.950.600	35.950.600	-	-
b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	-	-	-
c. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày THTC (a-b)	35.950.600	35.950.600	-	-
d. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHĐ kinh doanh (a-b)			-	-

2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định	10.012.670.913.669	9.954.322.342.273
Cộng	10.012.670.913.669	9.954.322.342.273

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh	Số lỗ phát sinh trong năm	Số lỗ sử dụng trong năm	Số lỗ đã sử dụng lũy kế	Số lỗ còn lại chưa sử dụng
Năm 2021 chưa quyết toán	1.105.880.323.192	-	(1.105.880.323.192)	-
Năm 2022 chưa quyết toán	396.220.666.385	-	(396.220.666.385)	-
Năm 2023 chưa quyết toán	941.352.183.436	18.472.296.172	(941.352.183.436)	-
Cộng	2.443.453.173.013	18.472.296.172	(2.443.453.173.013)	-

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì Ban Tổng Giám đốc chưa đánh giá được chắc chắn Công ty có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

Thời hạn sử dụng của các khoản lãi vay vượt ngưỡng quy định được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh	Số lãi vay phát sinh trong năm	Số lãi vay sử dụng trong năm	Số lãi vay đã sử dụng lũy kế	Số lãi vay còn lại chưa sử dụng
Năm 2021 chưa quyết toán	938.617.144.167	-	-	938.617.144.167
Năm 2022 chưa quyết toán	2.148.632.357.741	-	-	2.148.632.357.741
Năm 2023 chưa quyết toán	2.912.878.153.041	-	-	2.912.878.153.041
Năm 2024 chưa quyết toán	1.968.409.694.284	-	-	1.968.409.694.284
Năm 2025 chưa quyết toán	1.985.784.993.040	-	-	1.985.784.993.040
06 tháng năm 2026 chưa quyết toán	58.348.571.396	-	-	58.348.571.396
Cộng	10.012.670.913.669	-	-	10.012.670.913.669

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định của cơ quan thuế và chưa được trừ khi thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay chuyển sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì không dự trù được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích thuế trong các kỳ tiếp theo tại thời điểm này.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

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

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Phát hành cổ phần để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi (thuyết minh V.21)	84.249.734.400	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	22.925.163.888	43.837.692.650
Bán giải chấp cổ phiếu bên liên quan để thanh toán gốc trái phiếu	20.711.920.845	532.630.897
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	-	1.708.767.916
Cộng	127.886.819.133	46.079.091.463

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

X.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

X.1.1. Cam kết vốn

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

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí công trình xây dựng dự án, sửa chữa tài sản cố định	133.615.109.951	138.743.599.846

X.1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

Cam kết liên quan mua lại trước hạn các gói trái phiếu: không phát sinh.

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

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

Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)**X.1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)**

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.HDQT-NVLG ngày 12 tháng 01 năm 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.HDQT-NVLG ngày 23 tháng 01 năm 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 Bất động sản 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.

X.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

(i) Ngày 02 tháng 07 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết số 17/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG điều chỉnh một số nội dung phương án phát hành cổ phiếu ESOP đã thông qua trước đó tại Nghị quyết số 14/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026: số lượng dự kiến 111.724.823 cổ phiếu, giá phát hành tối thiểu 10.000 đồng/cổ phiếu; các nội dung khác thực hiện theo quy chế đã phê duyệt. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026.

(ii) Ngày 02 tháng 07 năm 2026, Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã thông qua trước đó tại Nghị quyết số 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 và Nghị quyết số 11/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026: số lượng dự kiến 800.000.000 cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, giá phát hành không thấp hơn 75% bình quân giá đóng cửa cổ phiếu NVL trong 30 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất trước ngày phát hành. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026 hoặc thời điểm khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

(iii) Ngày 18 tháng 07 năm 2026, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 30/2026-NQ.HDQT-NVLG thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, trên cơ sở phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026: số lượng dự kiến 800.689.324 cổ phiếu, giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền 3:1, thời gian thực hiện dự kiến quý 3 hoặc quý 4 năm 2026. Tổng giá trị huy động dự kiến khoảng 8.006,9 tỷ đồng.

(iv) Ngày 06 tháng 08 năm 2026, Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu tại mục (iii), sau đó được bổ sung, làm rõ tại Nghị quyết số 38/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/08/2026. Theo đó, toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng để: thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty; góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và 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 hai công ty con này. Thời gian thực hiện dự kiến từ quý 4/2026 đến quý 1/2027 và việc thực hiện phụ thuộc vào kết quả đợt chào bán tại mục (iii).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.24.

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

- Công ty con trực tiếp và Công ty con gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)
- Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)
- Các cá nhân trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.
- Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
- Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - Công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên này

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng Quản trị và Ủy ban kiểm toán				
Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT từ ngày 23/04/2026	Thù lao	400.000.000	-
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT đến ngày 23/04/2026	Thù lao	400.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	400.000.000	300.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên HĐQT từ ngày 23/04/2026	Thù lao	40.000.000	-
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập đến ngày 23/04/2026	Thù lao	200.000.000	300.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	Thù lao	80.000.000	19.545.455
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT từ ngày 07/08/2025	Thù lao	80.000.000	-
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập đến ngày 24/04/2025	Thù lao	-	202.272.727
Ng Teck Yow	Thành viên độc lập đến ngày 24/04/2025	Thù lao	-	202.272.727
Đoàn Minh Trường	Thành viên độc lập đến ngày 07/08/2025	Thù lao	-	19.545.455
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng				
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc	Tiền lương	2.400.000.000	2.400.000.000
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám Đốc	Tiền lương	1.440.000.000	1.440.000.000
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám Đốc	Tiền lương	1.344.000.000	1.344.000.000
Võ Quốc Đức	Giám đốc tài chính từ ngày 21/08/2025	Tiền lương	1.200.000.000	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	Tiền lương	376.884.000	376.884.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. b. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

b.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.434.096.746	48.225.645.792
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	4.942.254.770	10.675.270.304
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	5.930.705.724	5.930.705.724
Công ty TNHH Thành phố Aqua	5.930.705.724	5.930.705.724
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	5.930.705.724	5.930.705.724
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	4.942.254.770	5.930.705.724
Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	4.942.254.770	5.930.705.724
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	4.942.254.770	1.186.141.144
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	4.942.254.770	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	5.930.705.724	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	5.930.705.724
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	780.000.000
2. Doanh thu hoạt động tài chính	311.769.065.992	323.407.293.108
Lãi từ hợp tác kinh doanh	304.916.461.763	298.063.857.534
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	298.063.857.534	298.063.857.534
Cổ tức lợi nhuận được chia	6.852.604.229	25.343.435.574
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	-	19.872.180.172
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bể Thành	6.852.604.229	5.471.255.402
3. Chi phí tài chính	26.738.122.949	32.573.542.715
Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	20.372.394.437	15.446.986.302
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	6.135.078.195	6.007.542.933
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình	2.578.630	4.567.785.424
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	228.071.687	2.978.317.809
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	-	2.589.390.959
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	-	936.935.343
Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	-	46.583.945
b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	11.143.118.931	29.228.527.632
Công ty TNHH Thành phố Aqua	2.135.054.060	13.407.928.345
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	1.067.527.030	5.337.635.151
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	1.067.527.030	5.136.195.045
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	4.730.000.000	-
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	427.010.811	-
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	1.716.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	3.202.581.091
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	-	2.044.188.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	100.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. b. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan (tiếp theo)

b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
2. Tiền thu từ đi vay	892.921.918	15.799.258.067
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	-	11.041.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	892.921.918	4.758.258.067
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	30.348.313.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	30.348.313.000	-
4. Tiền thu lãi từ hợp tác đầu tư	60.900.000.000	148.208.547.945
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	60.900.000.000	148.208.547.945
5. Hoạt động khác	20.774.752.809	436.204.878.483
Bán giải chấp cổ phiếu trả nợ thay		
Công ty Cổ phần Novagroup	13.390.014.897	532.630.897
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7.321.905.948	-
Thanh lý hợp đồng bồi hoàn		
Bà Cao Thị Ngọc Sương và ông Bùi Thành Nhơn	-	435.671.167.586
Khác		
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	62.831.964	1.080.000

2c. Công nợ với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả

	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
1. Phải thu khách hàng	167.618.706.936	125.385.474.358
Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	33.267.640.226	26.862.478.045
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ	17.239.320.000	17.239.320.000
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	22.183.008.743	16.845.373.592
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	18.933.259.284	12.955.107.914
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	22.679.834.226	16.274.672.045
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	16.653.421.673	12.383.313.552
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	13.679.925.266	7.274.763.085
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	6.938.925.696	1.601.290.545
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	6.405.162.181	2.135.054.060
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	5.337.635.151	1.067.527.030
Công ty Cổ phần Global Membership	30.466.370	30.466.370
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	4.270.108.120	4.270.108.120
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	-	4.730.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent	-	1.716.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2c. Công nợ với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả

	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.068.926.049.637	4.859.343.192.103
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley - hợp tác đầu tư phát triển dự án	4.623.600.000.000	4.623.600.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley - lãi hợp tác	445.326.049.637	235.743.192.103
3. Phải thu ngắn hạn khác	45.954.302.411	45.954.302.411
Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bể Thành	27.804.224.122	27.804.224.122
Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	3.150.078.289	3.150.078.289
4. Phải trả người bán ngắn hạn	76.336.089	8.200.022
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	76.336.089	8.200.022
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13.850.566.896	13.619.916.579
Công ty TNHH Địa Ốc Nova Mỹ Đình	7.704.032.504	7.701.453.874
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	6.146.534.392	5.918.462.705
6. Chi phí phải trả dài hạn	125.168.904.406	98.661.431.774
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	99.889.790.439	79.517.396.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	25.279.113.967	19.144.035.772
7. Phải trả khác ngắn hạn	254.887.940.099	809.550.455.605
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	189.352.858.709	655.341.858.709
Công ty Cổ phần Novagroup	13.390.014.897	105.116.098.583
Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận	36.810.786.214	40.329.786.214
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	5.467.501.753	5.467.501.753
Công ty Cổ phần Global Membership	1.410.106.485	1.410.106.485
Công ty TNHH The Forest City	841.870.093	841.870.093
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	292.896.000	292.896.000
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7.321.905.948	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valey	-	750.337.768
8. Phải trả khác dài hạn	2.132.858.000.000	2.755.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	37.858.000.000	660.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
9. Vay ngắn hạn	4.082.247.133	34.430.560.133
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Thành Nhơn	3.982.247.133	34.330.560.133
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	100.000.000	100.000.000
10. Vay dài hạn	689.452.080.938	688.559.159.020
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	586.892.183.846	586.892.183.846
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	102.559.897.092	101.666.975.174

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

1.a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 06 tháng đầu năm 2026

Bộ phận	06 tháng đầu năm 2026		
	Doanh thu thuần (1)	Giá vốn (2)	Lãi gộp (3=1-2)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	87.817.299.237	68.265.282.702	19.552.016.535
Chuyển nhượng bất động sản	2.470.928.854.545	855.724.795.004	1.615.204.059.541
Cho thuê tài sản	4.413.151.233	3.913.511.814	499.639.419
Cộng	2.563.159.305.015	927.903.589.520	1.635.255.715.495

1.b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 06 tháng đầu năm 2025

Bộ phận	06 tháng đầu năm 2025		
	Doanh thu thuần (1)	Giá vốn (2)	Lãi gộp (3=1-2)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	89.962.951.665	64.330.139.827	25.632.811.838
Chuyển nhượng bất động sản	26.728.242.039	27.439.669.129	(711.427.090)
Cho thuê tài sản	4.253.032.334	3.886.718.770	366.313.564
Cộng	120.944.226.038	95.656.527.726	25.287.698.312

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.5. Thông tin so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.9, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Công ty đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính theo quy định mới. Các ảnh hưởng trọng yếu phát sinh (nếu có) đã được trình bày tại các thuyết minh liên quan.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới, thay đổi trong chính sách kế toán và trình bày lại số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ như sau:

01/01/2026				
Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu đã trình bày (1)	Số liệu trình bày lại (2)	Chênh lệch (2)-(1)
Trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ				
1. Các khoản tương đương tiền	112	139.000.000.000	139.131.602.740	131.602.740
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	4.917.414.192.106	4.917.414.192.106
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.144.763.419.547	227.217.624.701	(4.917.545.794.846)
4. Phải thu dài hạn khác	215	1.267.065.332.784	17.065.332.784	(1.250.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-	1.250.000.000.000	1.250.000.000.000
6. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	22.320.185.490.000	20.476.097.640.000	(1.844.087.850.000)
7. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	1.844.087.850.000	1.844.087.850.000

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

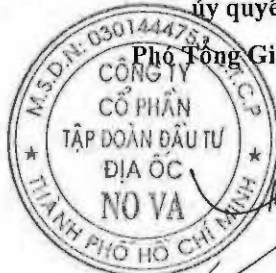
Người được ủy quyền Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

ủy quyền

Phó Tổng Giám đốc



Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Trần Thị Thanh Vân

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	13 - 97

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 76 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn góp chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 76: 24.020.679.720.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư, kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM, Việt Nam.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp.HCM, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất giữa niên độ

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông	Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT	23/04/2026	
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	23/04/2026
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	23/04/2026	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	23/04/2026
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên	24/04/2025	
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên	07/08/2025	

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	04/11/2020

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	05/04/2024

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	08/02/2023	11/05/2026
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/05/2025	11/05/2026

Bà Trần Thị Thanh Vân đã được người đại diện theo pháp luật ủy quyền ký báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo hợp nhất giữa niên độ, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

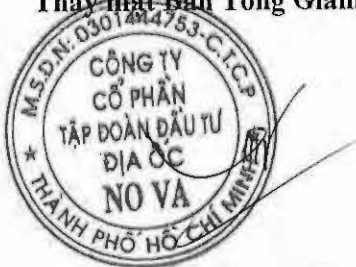
6. Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 06 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, 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Thị Thanh Vân

Phó Tổng Giám đốc

Người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Số: A0626211-SXHN/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

**KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 97, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)****Kết luận 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.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 4277-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		213.072.913.537.440	206.105.943.382.893
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.972.107.489.613	4.352.030.381.743
1. Tiền	111		3.740.692.114.412	2.870.002.427.327
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.231.415.375.201	1.482.027.954.416
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	19.172.911.736.475	17.347.761.103.622
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a1	19.073.862.415.886	17.169.329.381.072
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2a1	(1.450.679.411)	(2.068.277.450)
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125	V.2c1	100.500.000.000	180.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		28.932.739.999.462	28.941.277.821.844
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3.509.536.198.593	3.274.282.872.300
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.057.190.384.331	8.153.145.993.164
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	17.461.215.577.682	17.590.624.637.524
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(95.202.161.144)	(76.775.681.144)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	157.711.911.627.120	153.324.020.054.942
1. Hàng tồn kho	141		158.132.620.603.211	153.744.729.031.033
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(420.708.976.091)	(420.708.976.091)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.283.242.684.770	2.140.854.020.742
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	695.158.023.695	612.988.550.627
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.17b	1.076.277.966.574	1.228.847.197.639
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17b	452.214.933.464	239.549.975.685
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.13a	59.591.761.037	59.468.296.791

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		45.585.106.389.068	43.801.905.435.911
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		16.072.573.517.457	14.927.798.195.178
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	16.089.075.517.457	14.944.300.195.178
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.6	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
II. Tài sản cố định	220		2.288.464.872.315	1.900.525.281.486
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.788.269.358.937	1.839.487.001.894
Nguyên giá	222		2.363.496.397.804	2.363.722.575.531
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(575.227.038.867)	(524.235.573.637)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	500.195.513.378	61.038.279.592
Nguyên giá	228		611.032.992.703	170.995.422.229
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(110.837.479.325)	(109.957.142.637)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	5.041.471.227.268	5.151.243.697.334
Nguyên giá	241		6.080.335.521.638	6.080.335.521.638
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.038.864.294.370)	(929.091.824.304)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.9	419.256.285.888	424.593.194.226
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		56.182.999.829	67.880.374.251
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		363.073.286.059	356.712.819.975
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	18.847.331.377.372	18.173.813.679.363
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	5.023.267.754.122	4.996.632.504.158
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c2	2.868.781.514.598	4.260.481.514.598
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2c	(6.008.169.339)	(5.298.948.428)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a2	10.961.290.277.991	8.921.998.609.035
VII. Tài sản dài hạn khác	270		2.916.009.108.768	3.223.931.388.324
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	1.422.565.394.581	1.438.453.364.532
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.14	155.577.608.191	146.178.407.645
3. Tài sản dài hạn khác	274	V.13b	3.455.086.234	
4. Lợi thế thương mại	279	V.14	1.334.411.019.762	1.639.299.616.147
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		258.658.019.926.508	249.907.848.818.804

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		193.420.101.402.442	191.014.858.442.941
I. Nợ ngắn hạn	310		100.270.990.540.293	95.996.837.653.507
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	7.594.007.320.071	8.067.787.244.982
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	24.551.407.687.874	20.353.028.512.829
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.25	213.610.000	213.610.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17a	2.306.946.235.995	2.128.676.257.455
5. Phải trả người lao động	315	V.18	44.060.386.851	32.354.730.614
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19a	19.951.527.779.658	17.961.987.163.537
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.20a	1.592.042.654	1.632.042.654
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a	15.302.684.726.555	15.684.268.851.710
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22a	30.482.394.449.159	31.718.046.299.679
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.23a	31.321.594.127	44.008.232.698
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.24	4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	330		93.149.110.862.149	95.018.020.789.434
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.19b	695.046.536.826	606.309.343.080
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.20b	220.668.978.625	223.394.316.800
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.21b	33.235.792.473.865	37.191.002.156.137
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22b	42.428.586.834.612	40.849.451.217.510
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.14	16.267.213.967.455	15.847.123.734.731
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.23b	301.802.070.766	300.740.021.176

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.26	65.237.918.524.066	58.892.990.375.863
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.344.964.740.000	20.476.097.640.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>22.344.964.740.000</i>	<i>20.476.097.640.000</i>
2. Thặng dư vốn	412		4.426.792.938.039	6.043.387.533.639
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.675.714.980.000	1.844.087.850.000
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		20.048.847.090.118	16.975.588.189.332
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	<i>420a</i>		<i>16.975.588.189.332</i>	<i>13.281.118.742.079</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>420b</i>		<i>3.073.258.900.786</i>	<i>3.694.469.447.253</i>
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.741.598.775.909	13.553.829.162.892
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		258.658.019.926.508	249.907.848.818.804

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người được ủy quyền Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Danh Thuyết Ngọc

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Trần Thị Thanh Vân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

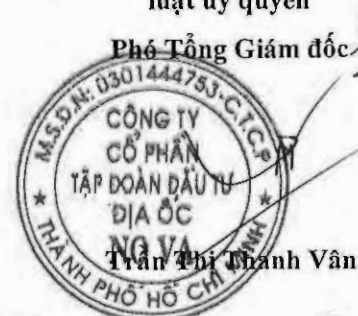
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.097.552.495.695	3.703.009.120.108
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.749.925.654	127.272.859
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	5.095.802.570.041	3.702.881.847.249
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	2.815.234.982.239	2.349.059.563.398
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.280.567.587.802	1.353.822.283.851
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.5	-	7.657.781.446
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.6	2.556.980.821.086	1.027.908.244.069
8. Chi phí tài chính	23	VI.7	1.431.691.856.319	1.768.582.995.043
Trong đó: Chi phí đi vay	24		179.558.467.561	73.177.461.999
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	167.040.679.914	287.962.549.759
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	575.931.583.652	617.562.946.927
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		33.487.854.193	6.458.399.679
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	30		2.696.372.143.196	(278.261.782.684)
13. Thu nhập khác	31	VI.10	85.723.965.288	354.774.561.279
14. Chi phí khác	32	VI.11	211.328.489.694	337.252.585.806
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(125.604.524.406)	17.521.975.473
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.570.767.618.790	(260.739.807.211)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.13	388.487.693.461	12.420.861.124
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.14	410.721.369.610	393.138.154.929
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.771.558.555.719	(666.298.823.264)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(98.490.729.056)	(62.381.155.143)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.15	779	(279)
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.16	779	(279)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Danh Thúy Ngọc

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Trần Thị Thanh Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.570.767.618.790	(260.739.807.211)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, phân bổ lợi thế thương mại	02		469.084.401.895	525.407.531.258
Các khoản dự phòng	03		7.619.111.930	43.054.914.122
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(67.437.079.002)	640.628.267.511
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.775.466.395.774)	(345.890.874.797)
Chi phí đi vay	06	VI.7	179.558.467.561	73.177.461.999
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.384.126.125.400	675.637.492.882
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.416.671.943.963)	(2.033.878.426.626)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(1.505.736.753.530)	(255.168.731.235)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.815.889.381.279	(4.180.912.683.415)
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		(32.260.253.789)	(73.727.823.127)
Chi phí đi vay đã trả	14		(2.697.364.266.465)	(1.443.683.666.313)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(159.645.993.224)	(142.464.272.686)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.611.663.704.292)	(7.454.198.110.520)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.930.280.724)	(4.956.770.776)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		650.000.000	714.005.060
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.428.765.777.714)	(2.652.039.232.675)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.213.363.455.258	1.439.165.010.368
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(398.980.000.000)	(3.029.748.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.805.569.654.466	11.195.820.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.658.862.487.857	571.835.178.665
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.842.769.539.143	7.520.790.190.642

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	430.800.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(48.951.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		5.913.606.275.872	9.449.385.031.323
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.524.635.920.354)	(9.767.570.224.455)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(197.028)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		388.970.355.518	(366.705.590.160)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		620.076.190.369	(300.113.510.038)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.352.030.381.743	4.607.601.921.683
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		917.501	(2.763.585)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	<u>4.972.107.489.613</u>	<u>4.307.485.648.060</u>

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người được ủy quyền
Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Danh Thúy Ngọc

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Trần Thị Thuah Vân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 76 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn góp chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 76: 24.020.679.720.000 VND.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM, Việt Nam.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp.HCM, Việt Nam.

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư, kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn thông thường kéo dài trong vòng 36 tháng. Chu kỳ sản xuất hoạt động kinh doanh khác như cho thuê bất động sản của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng.

I.6. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong sáu tháng đầu năm 2026, tình hình tài chính của Tập đoàn hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Tập đoàn giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khơi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Lâm Đồng của Tập đoàn đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

I.7. Số người lao động của Tập đoàn tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động Tập đoàn đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 1.365 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.219 người)

I.8. Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có 76 công ty con, 10 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 79 công ty con, 10 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (Tiếp theo)**I.8. Cấu trúc Tập đoàn****I.8.1 Danh sách các công ty con**

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2004	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52,91	52,91	99,93	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	2005	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52,19	60,51	52,19	60,51
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	2008	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	2010	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	54,05	54,05
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	2012	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	2012	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2014	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
9	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	2014	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	100,00	99,89	100,00
10	Công ty TNHH Nova Rivergate	2014	Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
11	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
13	Công ty Cổ phần Nova Festival	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
14	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
15	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
16	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	98,97	100,00
17	Công ty TNHH Nova Sasco	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty TNHH Nova Nam Á	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
19	Công ty TNHH Nova Sagel	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
20	Công ty TNHH Nova An Phú	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	96,45	100,00	96,45	100,00
21	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2016	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	53,99	53,99
23	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	2016	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
24	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2017	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,97	100,00	99,97	100,00
25	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
26	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	2022	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
27	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	2001	Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	2001	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
29	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	2003	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,70	95,80	95,70	95,80
30	Công ty Cổ phần Nova Richstar	2006	Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
31	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	2007	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	2007	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	100,00	99,85	100,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
33	Công ty Cổ phần Đức Tân	2007	Phường Tiên Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
34	Công ty TNHH Du lịch Bình An	2008	Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
35	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	2008	Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
36	Công ty TNHH Thành phố Aqua	2008	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	50,98	51,00
37	Công ty TNHH The Forest City	2008	Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
38	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	2008	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	97,95	98,97
39	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2008	Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
40	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	2008	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,05	96,15	96,05	96,15
41	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	2008	Phường Tiên Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
42	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	2009	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
43	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	53,99	99,99
44	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
45	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,99	99,90	99,99
46	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	2011	Phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	44,19	70,00
47	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	2013	Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,87	99,98
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	2013	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,34	99,99	99,38	99,99
49	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
50	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	53,98	99,98
52	Công ty TNHH Merufa-Nova	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	53,94	99,90
53	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	54,03	99,99
54	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	53,81	99,59
55	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
56	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
57	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,34	99,41	99,39	99,41
58	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	54,03	99,96
59	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	80,99	81,00
60	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,84	99,96
61	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
62	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thanh	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
64	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỳ Hoàng Kim	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	98,97	100,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
65	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
66	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
67	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	2017	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
68	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2018	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,64	100,00	79,96	100,00
69	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	50,64	80,00	79,96	80,00
70	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
71	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
72	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
73	Công ty Cổ phần Global Membership	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
74	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	2021	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	50,98	100,00
75	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	2021	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
76	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2007	Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
77	Công ty CP Đầu tư thương mại và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	100,00
78	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (Tên cũ: Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega)	2013	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	99,93
79	Công ty TNHH Mega Tie	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,92	99,99

I.8.2. Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	2007	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	35,71	37,75	35,71	37,75
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	2007	Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	26,09	50,00
4	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	2010	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,48	48,98
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	2019	Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	2019	Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	12,70	24,00	23,98	24,00
8	Công ty TNHH Vững Tàu Investment	2017	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	48,84	49,00
9	Công ty TNHH Vững Tàu Beach City	2017	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	24,98	49,00	24,98	49,00
10	Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	2011	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	24,02	24,03	24,02	24,03

(i) Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán sáu tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99"). Đồng thời, việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026.

Theo quy định của Thông tư 99, Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh của thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi đã được phản ánh trên các chỉ tiêu liên quan của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.10. Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.11. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp như sau:

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong kỳ

Theo nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Ngôi nhà Mega ("Ngôi nhà Mega") cho các bên thứ ba. Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ phần vốn góp tại Ngôi nhà Mega. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**II.1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con được sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và có cùng ngày kết thúc kỳ kế toán.

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán, Tập đoàn không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**III.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

III.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn xác nhận báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**IV.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con kiểm soát trực tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các Công ty con.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mua, là ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào: - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ; - Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)***Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại***

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm) được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (lợi thế thương mại âm), giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ bán công ty tương ứng.

Hợp nhất kinh doanh và Mua tài sản (Nhóm mua)

Tập đoàn xác định việc mua các công ty con sở hữu tài sản và có hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm mua có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát chung là hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh tham gia hợp nhất chịu sự kiểm soát lâu dài bởi cùng một bên hoặc nhiều bên kể cả trước hoặc sau khi hợp nhất kinh doanh và việc kiểm soát là lâu dài. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo thỏa thuận hợp đồng.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung không có lợi thế thương mại, tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu, phần chênh lệch hạch toán vào vốn chủ sở hữu này sẽ được phân bổ dần vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu sau ngày hợp nhất kinh doanh Tập đoàn chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)***Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Xác định kết quả của việc thoái vốn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, khoản lãi, lỗ khi thoái vốn tại công ty con được xác định là chênh lệch giữa khoản công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn trừ đi (-) phần tài sản thuần của công ty con được công ty mẹ chuyển giao cho các bên khác và phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ đến thời điểm công ty mẹ thoái vốn.

Tài sản phi tiền tệ, công cụ vốn hoặc công cụ nợ công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn tại công ty con phải được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày giao dịch.

Khi thoái vốn đầu tư vào công ty con, công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm thoái vốn (tại thời điểm thoái vốn, nếu công ty con là công ty mẹ thì căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của công ty con). Trường hợp công ty con không thể lập được Báo cáo tài chính tại thời điểm bị công ty mẹ thoái vốn thì công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính quý gần nhất của công ty con sau đó điều chỉnh cho các giao dịch trọng yếu phát sinh kể từ thời điểm cuối quý gần nhất đến thời điểm thoái vốn.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm; Ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn tính trên cơ sở hợp nhất vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này"; Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con; Ghi giảm số lợi thế thương mại tương ứng với tỷ lệ vốn bị thoái.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết của công ty mẹ. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm (là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ); Xác định giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Loại bỏ kết quả từ việc thoái vốn được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn trên cơ sở hợp nhất vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế, phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình (hoặc tỷ giá xấp xỉ chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình) của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)**Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền và tương đương tiền, phải thu, phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ) và các khoản vay bằng ngoại tệ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng TMCP Ngoại thương - nơi Tập đoàn thường xuyên giao dịch. Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/06/2026: 26.286 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Công ty không thực hiện vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

IV.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và lãi dự thu của các khoản tiền gửi này), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.4.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay, lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC (BCC có bản chất cho vay vốn) và các công cụ nợ khác mà Tập đoàn có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch). Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**IV.4.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

Công ty con là các đơn vị bị Tập đoàn kiểm soát. Các khoản đầu tư vào công ty con và quyền lợi của cổ đông không kiểm soát được loại trừ toàn bộ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khi đơn vị nhận đầu tư không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết của nhà đầu tư thì nhà đầu tư Tập đoàn kế toán khoản đầu tư còn lại một cách phù hợp với quy định của pháp luật.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Xử lý khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết: Phần sở hữu của Tập đoàn trong lỗ của công ty liên doanh, liên kết sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn ngừng ghi nhận phần lỗ thuộc về mình khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã giảm về bằng không (0), trừ khi Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên doanh, liên kết đó.

IV.4.3. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Ngoài ra, tài khoản này còn phản ánh các khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính.

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như các khoản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), các khoản bồi thường và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải cho thuê để chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá gốc để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau: chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; chi phí xây dựng hoàn trả cho nhà thầu; và chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho khác chủ yếu bao gồm nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Tập đoàn đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)**IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Tập đoàn ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn. Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Tập đoàn.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Phần mềm máy tính	2- 10 năm
Tài sản cố định khác	3 - 4 năm
Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không trích khấu hao.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)**IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang (tiếp theo)**

Tập đoàn định kỳ xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao TSCĐ; khi có thay đổi đáng kể, các ước tính này được điều chỉnh tương ứng. Việc thay đổi phương pháp khấu hao chỉ thực hiện khi có sự thay đổi trong cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản và được áp dụng cho kỳ hiện tại và các kỳ tiếp theo, đồng thời được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV.8. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Việc ghi nhận kế toán phụ thuộc vào bản chất hợp đồng và mức độ kiểm soát của doanh nghiệp (có hoặc không có quyền đồng kiểm soát).

Tập đoàn căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng BCC để đánh giá mức độ kiểm soát, bao gồm việc xác định có hay không quyền đồng kiểm soát đối với BCC, làm cơ sở áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc hoặc không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC để áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

1. Bên góp vốn (nhà đầu tư) căn cứ vào bản chất hợp đồng, Tập đoàn ghi nhận như sau:

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Khoản góp vốn được ghi nhận là khoản đầu tư, thu nhập được ghi nhận theo phần lợi ích được chia.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Các khoản thu từ BCC được ghi nhận theo bản chất giao dịch, cụ thể: đối với các khoản góp bằng tiền thì doanh nghiệp kế toán như giao dịch cho vay.

Đối với các khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà theo điều khoản hợp đồng, Tập đoàn được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC nhưng đồng thời BCC có quy định mức lợi nhuận tối thiểu. Theo đó, Tập đoàn không phải chịu lỗ từ các hoạt động này nhưng vẫn được hưởng phần lợi ích vượt khi kết quả hoạt động kinh doanh thuận lợi. Tập đoàn đánh giá các khoản này không mang bản chất của khoản đầu tư góp vốn chịu rủi ro và lợi ích như khoản đầu tư. Theo đó, các khoản góp vốn này được ghi nhận như một khoản cho vay. Thu nhập từ các khoản này, bao gồm lợi nhuận tối thiểu được đảm bảo và phần lợi ích vượt (nếu có) phụ thuộc vào kết quả kinh doanh BCC, được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính phù hợp với các điều khoản của hợp đồng.

2. Bên nhận góp vốn (bên kế toán BCC) ghi nhận các giao dịch theo bản chất kinh tế của hợp đồng

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Đối với các hợp đồng BCC mà các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, Tập đoàn ghi nhận các khoản tiền nhận từ các bên tham gia là các khoản phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo quy định của hợp đồng. Phần lợi ích phải phân chia cho các bên tham gia được ghi nhận là khoản phải trả và được thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Khoản nhận góp vốn bằng tiền từ các bên tham gia có bản chất là đi vay, Tập đoàn ghi nhận khoản nhận được như một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bán hàng chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Chi phí bán hàng chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản: Chi phí bán hàng phát sinh liên quan trực tiếp doanh thu dự án chưa ghi nhận được treo lại chờ phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn rủi ro cho người mua.

Các khoản chi phí chờ phân bổ còn lại được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích.

IV.10. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản nhận bảo cho BCC và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.11. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Tập đoàn để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Tập đoàn. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Tập đoàn.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.12. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông bằng tiền hoặc tài sản khác theo quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh các khoản doanh thu Tập đoàn đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi Tập đoàn chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.15. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của Tập đoàn phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà Tập đoàn có nghĩa vụ thanh toán trong tương lai và có thể ước tính được một cách đáng tin cậy về giá trị nghĩa vụ đó.

Khoản dự phòng phải trả ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ sự kiện đã xảy ra; Việc thanh toán nghĩa vụ nợ có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế; Giá trị nghĩa vụ nợ được ước tính một cách đáng tin cậy.

Khoản dự phòng phải trả được ghi nhận theo giá trị ước tính hợp lý nhất của chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được xem xét, điều chỉnh tại từng kỳ kế toán phù hợp với giá trị ước tính thực tế. Khoản dự phòng chỉ được sử dụng để bù đắp các chi phí liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ đã ghi nhận. Tập đoàn không ghi nhận dự phòng đối với các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng có rủi ro lớn theo quy định.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm:

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng được ghi nhận cho các chi phí bảo hành ước tính mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thực hiện đối với sản phẩm, hàng hóa hoặc công trình đã bán, đã bàn giao trong kỳ, trên cơ sở doanh thu phát sinh và kinh nghiệm thực tế về chi phí bảo hành. Khoản dự phòng được xem xét và điều chỉnh tại từng thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với chi phí ước tính thực tế phát sinh được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.16. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ, trừ các khoản được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của chuẩn mực kế toán.

IV.17. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu thông thường, trái phiếu phát hành riêng lẻ, trái phiếu có tài sản bảo đảm và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay ngắn hạn.

IV.18. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng, chi phí phát hành trái phiếu và chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các khoản vay bằng ngoại tệ. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của trái phiếu. Khoản phân bổ được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đủ điều kiện theo quy định về chi phí đi vay và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Chi phí đi vay được vốn hóa khi Tập đoàn đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

Vốn hóa chi phí đi vay đối với các khoản vay chung có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền của tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hóa được xác định theo lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay phát sinh trong năm chưa được thanh toán, không bao gồm các khoản vay riêng biệt phục vụ trực tiếp cho việc hình thành một tài sản cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.19. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi

Các khoản vay và Trái phiếu chuyển đổi là các khoản vay và trái phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn theo các điều kiện được xác định trong phương án phát hành.

Tập đoàn kế toán các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi như các khoản vay và trái phiếu thường vì các khoản vay và trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn do phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn.

Khi người sở hữu khoản vay và trái phiếu chuyển đổi thực hiện quyền chuyển đổi thành cổ phiếu, giá trị ghi sổ của cấu phần nợ của vay và trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo quy định hiện hành. Phần chênh lệch giữa giá trị cấu phần nợ và giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

Trường hợp khoản vay và trái phiếu chuyển đổi đến hạn nhưng người sở hữu không thực hiện quyền chuyển đổi, Tập đoàn thực hiện thanh toán gốc vay và trái phiếu theo các điều khoản đã cam kết và ghi giảm giá trị ghi sổ của cấu phần nợ tương ứng với số tiền đã thanh toán.

IV.20. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Trường hợp Tập đoàn đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu, nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ tại cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm báo cáo, các khoản thu được từ phát hành cổ phiếu hoặc giá trị vốn góp phát sinh từ việc chuyển đổi được trình bày là "Vốn khác của chủ sở hữu" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan về thay đổi vốn điều lệ, các khoản này sẽ được kết chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần (nếu có).

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Khi quyết định phương án phân phối, Tập đoàn xem xét toàn diện tình hình tài chính hợp nhất, khả năng thanh toán, dòng tiền và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn hệ thống. Đặc biệt, Tập đoàn thực hiện loại trừ ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ nhằm đảm bảo năng lực chi trả thực tế, bao gồm: các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**Ghi nhận doanh thu bán hàng** khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ không bao gồm các khoản thuế gián thu phải nộp như thuế GTGT, thuế bảo vệ môi trường,...

Trường hợp chưa xác định ngay được số thuế phải nộp tại thời điểm ghi nhận doanh thu, Tập đoàn được ghi nhận theo tổng giá thanh toán và thực hiện ghi giảm doanh thu khi xác định được số thuế gián thu phải nộp.

Khi lập Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, các chỉ tiêu doanh thu và giảm trừ doanh thu không bao gồm các khoản thuế gián thu do các khoản này không thuộc doanh thu của Tập đoàn.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản**Bất động sản hoàn chỉnh:** Doanh thu từ bán bất động sản hoàn chỉnh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng; Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích; Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với bất động sản đã bán; Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch; và Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch. Việc thu tiền theo tiến độ hoặc theo các điều khoản thanh toán của hợp đồng không phải là căn cứ để ghi nhận doanh thu.**Bất động sản bàn giao phần thô, hoàn thiện nội thất sau:** Nếu khách hàng có quyền tự hoàn thiện nội thất hoặc doanh nghiệp hoàn thiện theo yêu cầu riêng của khách hàng; Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành và bàn giao phần xây thô; Phải có hợp đồng nội thất riêng và biên bản bàn giao phần thô.**Đối với căn hộ du lịch, officetel và các sản phẩm tương tự:** Tập đoàn căn cứ vào bản chất các điều khoản trong hợp đồng để xác định chính sách kế toán phù hợp đối với từng cấu phần của giao dịch (bao gồm phần bán, phần cho thuê và phần tài chính nếu có), làm cơ sở ghi nhận doanh thu tương ứng.**Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động:** Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê.**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

IV.22. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Ghi nhận giảm doanh thu khi phát sinh khoản giảm trừ: Doanh thu thuần được xác định bằng doanh thu ghi nhận ban đầu trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp khoản giảm trừ liên quan đến doanh thu của kỳ trước:

a) Phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: khoản giảm trừ được xem là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần điều chỉnh; Tập đoàn thực hiện điều chỉnh giảm doanh thu và ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (điều chỉnh lại doanh thu của kỳ trước).

b) Phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: Tập đoàn không điều chỉnh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phát hành và chỉ giảm doanh thu vào kỳ phát sinh thực tế kỳ hiện tại.

Nếu khách hàng được nhận khuyến mại, giảm giá mà không kèm điều kiện mua hàng hoặc sử dụng dịch vụ, doanh nghiệp ghi nhận giá trị hàng khuyến mại vào chi phí bán hàng. Nếu khuyến mại, giảm giá gắn với việc mua hàng hoặc thực hiện hợp đồng, doanh nghiệp phải phân bổ doanh thu cho cả hàng bán và hàng khuyến mại; giá trị hàng khuyến mại được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

IV.23. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

IV.24. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

IV.25. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.25. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.26. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")

Tập đoàn ghi giảm tài sản khi quyền kiểm soát tài sản được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khi tài sản được thanh lý, tháo dỡ, hủy bỏ.

Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được hạch toán vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được hạch toán vào tài khoản Chi phí khác. Khi lập Báo cáo tài chính chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ trong kỳ được trình bày vào chỉ tiêu Thu nhập khác trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ trong kỳ được trình bày vào chỉ tiêu Chi phí khác trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đối với bất động sản đầu tư, doanh thu bán, thanh lý được hạch toán vào tài khoản Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của BĐSĐT và các chi phí liên quan được hạch toán vào tài khoản Giá vốn hàng bán. Số liệu trình bày trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là số chênh lệch giữa doanh thu và giá vốn bán, thanh lý. Trường hợp doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT cao hơn chi phí bán và giá trị còn lại của BĐSĐT thì trình bày số dương. Trường hợp doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT thấp hơn chi phí bán và giá trị còn lại của BĐSĐT thì trình bày số âm.

Đối với các giao dịch bán và thuê lại, Tập đoàn xem xét bản chất kinh tế của giao dịch trên cơ sở nguyên tắc ưu tiên bản chất hơn hình thức để xác định việc ghi nhận doanh thu, chi phí và các nghĩa vụ liên quan theo quy định hiện hành.

IV.27. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong kỳ. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.27. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty mẹ đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2019.

Các nghĩa vụ thuế của Tập đoàn được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Tập đoàn có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

IV.28. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

IV.29. Bên liên quan

Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan. Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính hoạt động. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26, các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- Đơn vị có quyền kiểm soát hoặc cùng tập đoàn: Công ty mẹ, các công ty con và các công ty con cùng Tập đoàn (trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung).
- Công ty liên doanh, liên kết: Các doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh.
- Cá nhân có quyền biểu quyết lớn: Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Thành viên quản lý chủ chốt: Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).
- Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan: Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn (đã nêu trên) nắm giữ trực tiếp/gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

IV.30. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận báo cáo của Tập đoàn được xác định dựa trên cơ cấu tổ chức quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ, bao gồm báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Bộ phận chính yếu): Phản ánh các hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ (hoặc nhóm các sản phẩm, dịch vụ có liên quan) mang tính chất phân biệt rõ ràng. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.30. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý (Bộ phận thứ yếu): Phản ánh hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh hoạt động trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào mô hình quản trị và đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, Tập đoàn lựa chọn lĩnh vực kinh doanh làm hình thức báo cáo bộ phận chính yếu và khu vực địa lý làm hình thức báo cáo bộ phận thứ yếu.

IV.31. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	7.351.090.212	854.453.646
Tiền gửi không kỳ hạn	3.733.341.024.200	2.869.147.973.681
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM	1.202.308.347.754	1.201.685.220.415
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	1.854.924.035.551	1.347.030.774.046
+ Ngân hàng khác	676.108.640.895	320.431.979.220
Các khoản tương đương tiền	1.231.415.375.201	1.482.027.954.416
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	1.144.633.440.060	1.480.430.198.396
Lãi các khoản tiền gửi kỳ hạn dưới ba tháng	86.781.935.141	1.597.756.020
Cộng	4.972.107.489.613	4.352.030.381.743

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,4%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.041 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 644 tỷ VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

V.2. a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
V.2. a1. Ngắn hạn	19.073.862.415.886	19.072.411.736.475	(1.450.679.411)	17.169.329.381.072	17.167.261.103.622	(2.068.277.450)
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.098.344.206.986	1.098.344.206.986	-	39.593.135.164	39.593.135.164	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	30.959.861.296	30.959.861.296	-	464.942.881	464.942.881	-
Trái phiếu	2.023.600.000	607.080.000	(1.416.520.000)	2.023.600.000	607.080.000	(1.416.520.000)
Lãi trái phiếu	113.864.707	79.705.296	(34.159.411)	113.864.707	79.705.296	(34.159.411)
Cho vay	16.143.293.143.268	16.143.293.143.268	-	15.471.162.455.419	15.470.633.270.722	(529.184.697)
Lãi cho vay	1.799.127.739.629	1.799.127.739.629	-	1.655.971.382.901	1.655.882.969.559	(88.413.342)
V.2. a2. Dài hạn	10.961.290.277.991	10.961.290.277.991	-	8.921.998.609.035	8.921.998.609.035	-
Cho vay	2.906.747.000.000	2.906.747.000.000	-	2.879.396.000.000	2.879.396.000.000	-
Lãi cho vay	390.575.341	390.575.341	-	229.906.849	229.906.849	-
Hợp tác đầu tư (**)	7.956.202.683.465	7.956.202.683.465	-	5.952.247.305.381	5.952.247.305.381	-
Lãi hợp tác đầu tư	97.950.019.185	97.950.019.185	-	90.125.396.805	90.125.396.805	-
Cộng	30.035.152.693.877	30.033.702.014.466	(1.450.679.411)	26.091.327.990.107	26.089.259.712.657	(2.068.277.450)

V.2. a3. Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên ba tháng với lãi suất hàng năm được hưởng từ 3,05%/năm đến 8,1%/năm (tại ngày 31/12/2025: 2,3%/năm đến 4,8%/năm).

(**) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát hoạt động hợp tác kinh doanh, Tập đoàn sẽ được nhận một khoản tạm ứng lợi nhuận tối thiểu định kỳ và phần chênh lệch giữa lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận phân chia giữa các bên hợp tác đầu tư với khoản tạm ứng đã nhận. Theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026, Tập đoàn đã thực hiện phân loại lại các khoản đầu tư này như các khoản cho vay và trình bày lại từ "Phải thu khác" sang "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

V.2. a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

V.2. a3. Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Các khoản đầu tư trái phiếu có phát sinh dấu hiệu suy giảm giá trị, Tập đoàn đã trích lập dự phòng tổn thất. Khoản lãi dự thu liên quan đến khoản đầu tư này được tạm ngừng ghi nhận nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng. Tập đoàn đang tiếp tục theo dõi và đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư này để xác định mức dự phòng phù hợp trong các kỳ tiếp theo. Đối với các khoản còn lại, Ban Tổng Giám đốc đánh giá chưa có dấu hiệu suy giảm và có khả năng thu hồi trong tương lai.

V.2. a4. Thuyết minh các khoản cho vay Bên liên quan

Chi tiết đối tượng cho vay bên liên quan được trình bày tại thuyết minh bên liên quan số IX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

Khoản cho vay đối với bên liên quan không có tài sản đảm bảo, được thực hiện phù hợp với quy định tài chính và quy chế quản lý vốn nội bộ của Tập đoàn, trên cơ sở các điều khoản đã được phê duyệt theo thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các điều kiện giao dịch, bao gồm lãi suất và thời hạn vay, phù hợp với điều kiện giao dịch thông thường trên thị trường tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi các khoản cho vay theo các điều khoản đã ký kết. Tập đoàn thường xuyên theo dõi tình hình tài chính và khả năng thanh toán của bên vay để đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

V.2. b. Đầu tư vào công ty liên kết

Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

STT	Tên công ty liên kết	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Biến động khoản đầu tư trong kỳ		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
		01/01/2026	01/01/2026	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	Cổ tức đã nhận trong kỳ	30/06/2026	30/06/2026
1.	Công ty TNHH Vững Tàu Investment	(*)	1.422.052.404.138	10.276.202.069	-	1.432.328.606.207	(*)
2.	Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	(*)	1.032.740.143.520	24.097.742.206	-	1.056.837.885.726	(*)
3.	Công ty TNHH Vững Tàu Beach City	(*)	955.646.000.000	(1.932.129.580)	-	953.713.870.420	(*)
4.	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	(*)	565.117.061.043	(2.041.880.526)	-	563.075.180.517	(*)
5.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	(*)	536.523.903.467	(18.147.900)	-	536.505.755.567	(*)
6.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	(*)	398.331.750.125	(18.881.481)	-	398.312.868.644	(*)
7.	Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	(*)	83.182.471.180	3.144.399.701	(6.852.604.229)	79.474.266.652	(*)
8.	Công ty CP Hùng Ngự Security	(*)	2.299.524.634	(3.870.894)	-	2.295.653.740	(*)
9.	Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	(*)	739.246.051	(15.579.402)	-	723.666.649	(*)
10.	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	(*)	-	-	-	-	(*)
Cộng			4.996.632.504.158	33.487.854.193	(6.852.604.229)	5.023.267.754.122	

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong kỳ:

1. Công ty TNHH Vững Tàu Investment được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.860 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
2. Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần được thành lập vào năm 2014 với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, thương mại, dịch vụ. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.250 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24,03%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
3. Công ty TNHH Vững Tàu Beach City được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.950 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong kỳ (tiếp theo):

4. Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 363 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48,98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
5. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2 được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 623,2 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.
6. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1 được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 272,9 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.
7. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác văn phòng cho thuê, dịch vụ lưu trú và hợp tác kinh doanh. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
8. Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security được thành lập vào năm 2020 với hoạt động kinh doanh dịch vụ bảo vệ. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
9. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn được thành lập vào năm 2007, với hoạt động kinh doanh chính bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 15 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn tỷ lệ 37,75%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
10. Công ty TNHH Sài Gòn Gốm được thành lập vào năm 2007 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 200 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 50%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn và công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại thuyết minh IX.2 - Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 30/06/2026 và 31/12/2025 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tập đoàn đã dùng toàn bộ khoản đầu tư vào cổ phiếu của Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty cổ phần và Công ty TNHH Vũng Tàu Investment để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
V.2. c1. Đầu tư ngắn hạn khác	100.500.000.000	100.500.000.000	-	180.500.000.000	180.500.000.000	-
Hợp đồng BCC không đồng kiểm soát (*)	100.500.000.000	100.500.000.000	-	180.500.000.000	180.500.000.000	-
+ Công ty TNHH Bất động sản Industry	100.500.000.000	100.500.000.000	-	100.500.000.000	100.500.000.000	-
+ Công ty khác	-	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	-
c2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác dài hạn	2.868.781.514.598	2.862.773.345.259	(6.008.169.339)	4.260.481.514.598	4.255.182.566.170	(5.298.948.428)
Hợp đồng BCC không đồng kiểm soát (*)	2.567.341.000.000	2.567.341.000.000	-	3.959.041.000.000	3.959.041.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (**)	271.075.164.598	271.075.164.598	-	271.075.164.598	271.075.164.598	-
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	15.000.000.000	8.991.830.661	(6.008.169.339)	15.000.000.000	9.701.051.572	(5.298.948.428)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	7.939.750.000	7.939.750.000	-	7.939.750.000	7.939.750.000	-
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	6.425.600.000	6.425.600.000	-	6.425.600.000	6.425.600.000	-
Công ty Cổ phần Novareal	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Cộng	2.969.281.514.598	2.963.273.345.259	(6.008.169.339)	4.440.981.514.598	4.435.682.566.170	(5.298.948.428)

(*) Khoản đầu tư góp vốn theo Hợp đồng BCC được thực hiện theo thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác nhằm triển khai phát triển dự án bất động sản. BCC có các điều kiện thỏa thuận là Tập đoàn không có quyền kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư có khả năng thu hồi và mang lại lợi ích kinh tế theo kế hoạch hợp tác.

(**) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn được thành lập theo Giấy chứng nhận Đầu tư đầu tiên số 0313522847 cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ là 1.920 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

Theo báo cáo tài chính năm 2025, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal có lãi và lũy kế lợi nhuận dương; Công ty Cổ phần Hồng Ngự City có lũy kế lợi nhuận âm, Tập đoàn đã lập dự phòng đầy đủ cho khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 30/06/2026 và 31/12/2025 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

V.2. d. Tình hình biến động dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh (giảm) khác	30/06/2026
Ngắn hạn	2.068.277.450	-	-	(617.598.039)	1.450.679.411
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.068.277.450	-	-	(617.598.039)	1.450.679.411
Dài hạn	5.298.948.428	709.220.911	-	-	6.008.169.339
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	5.298.948.428	709.220.911	-	-	6.008.169.339
Tổng	7.367.225.878	709.220.911	-	(617.598.039)	7.458.848.750

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	2.490.025.357.713	-	2.342.081.820.070	-
Bên liên quan (*)	20.203.887.810	-	20.825.145.237	-
Bên thứ ba	2.469.821.469.903	-	2.321.256.674.833	-
Phải thu khách hàng khác	1.019.510.840.880	(17.498.017.813)	932.201.052.230	(17.029.537.813)
Bên thứ ba	1.019.510.840.880	(17.498.017.813)	932.201.052.230	(17.029.537.813)
Cộng	3.509.536.198.593	(17.498.017.813)	3.274.282.872.300	(17.029.537.813)

Tại ngày 30/06/2026 và 31/12/2025, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

(*) Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

Phải thu khách hàng đối với bên liên quan phát sinh chủ yếu từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ giữa Tập đoàn và các bên liên quan trong quá trình hoạt động thương mại thông thường. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu đối với bên liên quan có khả năng thu hồi đầy đủ tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

V.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.357.725.828.611	-	3.535.901.059.519	-
Công ty Cổ phần Nova E&C	765.627.621.954	-	781.890.140.961	-
Các nhà cung cấp khác	3.933.836.933.766	(1.117.144.386)	3.835.354.792.684	(1.159.144.386)
Cộng	8.057.190.384.331	(1.117.144.386)	8.153.145.993.164	(1.159.144.386)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản trả trước cho người bán có khả năng được thực hiện và quyết toán đầy đủ thông qua việc nhận hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng. Tập đoàn thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng và khả năng hoàn trả của nhà cung cấp để đánh giá tổn thất phù hợp. Tập đoàn đã trích lập dự phòng đối với các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
V.5. a. Phải thu khác ngắn hạn	17.461.215.577.682	(34.934.950.342)	17.590.624.637.524	(16.934.950.342)
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	3.033.383.667.804	-	4.198.475.417.804	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án	2.838.062.845.364	-	2.837.928.079.141	-
Khoản đảm bảo cho hợp đồng nguyên tắc	2.208.709.454.287	-	2.375.844.159.395	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	152.116.027.397	-	265.858.501.919	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.196.929.361.644	-	1.170.000.000.000	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản	999.279.180.821	-	1.148.733.241.334	-
Thuế GTGT tạm nộp	979.507.548.218	-	1.053.540.648.472	-
Tạm ứng cho các dự án	385.474.419.045	-	385.747.732.488	-
Phải thu khác	5.667.753.073.102	(34.934.950.342)	4.154.496.856.971	(16.934.950.342)
V.5. b. Phải thu khác dài hạn	16.089.075.517.457	(16.502.000.000)	14.944.300.195.178	(16.502.000.000)
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án	2.034.889.264.000	-	2.034.889.264.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	201.091.055.880	-	200.724.247.442	-
Khoản đảm bảo cho hợp đồng nguyên tắc	11.814.888.088.767	-	10.624.633.088.767	-
Đặt cọc mua cổ phần, chuyển nhượng vốn góp	-	-	102.040.000.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản	828.736.121.009	-	681.545.149.638	-
Phải thu khác	1.209.470.987.801	(16.502.000.000)	1.300.468.445.331	(16.502.000.000)
Cộng	33.550.291.095.139	(51.436.950.342)	32.534.924.832.702	(33.436.950.342)
V.5. c. Bên liên quan	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khác ngắn hạn bên liên quan	118.204.224.122	(15.000.000.000)	155.654.224.122	(15.000.000.000)

Số dư phải thu khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.2 – Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

(*) Đây là các khoản đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khác khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu khác để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026 (trình bày lại)		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
V.6. a. Ngắn hạn	99.128.888.464	3.926.727.320		81.186.968.464	4.411.287.320	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.367.011.633	3.868.993.820		21.383.091.633	4.353.553.820	
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc</i>	<i>10.263.645.778</i>	-	<i>> 3 năm</i>	<i>10.263.645.778</i>	-	<i>> 3 năm</i>
<i>Khách hàng khác</i>	<i>11.103.365.855</i>	<i>3.868.993.820</i>	<i>> 3 năm</i>	<i>11.119.445.855</i>	<i>4.353.553.820</i>	<i>> 3 năm</i>
Trả trước cho người bán	1.117.144.386	-	<i>> 3 năm</i>	1.159.144.386	-	<i>> 3 năm</i>
Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi	41.652.048.603	-	<i>> 3 năm</i>	41.652.048.603	-	<i>> 3 năm</i>
Phải thu khác	34.992.683.842	57.733.500		16.992.683.842	57.733.500	
<i>Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn</i>	<i>15.000.000.000</i>	-	<i>> 3 năm</i>	<i>15.000.000.000</i>	-	<i>> 3 năm</i>
<i>Công ty TV84</i>	<i>18.000.000.000</i>	-	<i>> 3 năm</i>	-	-	
<i>Khách hàng khác</i>	<i>1.992.683.842</i>	<i>57.733.500</i>	<i>> 3 năm</i>	<i>1.992.683.842</i>	<i>57.733.500</i>	<i>> 3 năm</i>
V.6. b. Dài hạn	16.502.000.000	-		16.502.000.000	-	
Phải thu khác	16.502.000.000	-		16.502.000.000	-	
<i>Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam</i>	<i>16.500.000.000</i>	-	<i>> 3 năm</i>	<i>16.500.000.000</i>	-	<i>> 3 năm</i>
<i>Công ty khác</i>	<i>2.000.000</i>	-	<i>> 3 năm</i>	<i>2.000.000</i>	-	<i>> 3 năm</i>
Tổng cộng	115.630.888.464	3.926.727.320		97.688.968.464	4.411.287.320	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Khoản mục	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/06/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	17.029.537.813	468.480.000	-	17.498.017.813
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.159.144.386	66.000.000	(108.000.000)	1.117.144.386
Phải thu khác ngắn hạn	16.934.950.342	18.000.000.000	-	34.934.950.342
Phải thu khác dài hạn	16.502.000.000	-	-	16.502.000.000
Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi	41.652.048.603	-	-	41.652.048.603
Tổng	93.277.681.144	18.534.480.000	(108.000.000)	111.704.161.144

Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với các bên để thu hồi công nợ gốc và các khoản lãi/phạt phát sinh theo hợp đồng. Việc ghi nhận doanh thu sẽ được xem xét khi khả năng thu hồi trở nên chắc chắn hơn trong các kỳ kế toán tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
V.7. a. Hàng tồn kho	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	147.924.441.940.408	(420.708.976.091)	144.877.131.096.827	(420.708.976.091)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	10.093.065.177.760	-	8.753.851.320.148	-
Hàng hoá bất động sản	87.821.540.052	-	87.821.540.052	-
Hàng hóa khác	27.291.944.991	-	25.925.074.006	-
Cộng	158.132.620.603.211	(420.708.976.091)	153.744.729.031.033	(420.708.976.091)

V.7. b. Giá trị hàng tồn kho có dấu hiệu suy giảm giá trị

	30/06/2026	01/01/2026
Bất động sản để bán đang xây dựng	420.708.976.091	420.708.976.091
Cộng	420.708.976.091	420.708.976.091

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn có một số hàng tồn kho có dấu hiệu suy giảm giá trị. Tập đoàn đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phù hợp theo quy định hiện hành.

V.7. c. Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Số đầu kỳ	420.708.976.091	420.500.976.091
Trích lập dự phòng bổ sung	-	208.000.000
Số cuối kỳ	420.708.976.091	420.708.976.091

(*) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí vốn hóa và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng dự án. Tại ngày 30/06/2026, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Một phần hàng tồn kho của Tập đoàn, với giá trị tại ngày 30/06/2026 là 66.030 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 là 63.399 tỷ VND), đang được dùng để thế chấp bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc sử dụng làm tài sản bảo đảm không ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn.

Giá trị hàng tồn kho bao gồm chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ với giá trị là 2.949 tỷ VND (năm 2025 là 6.488 tỷ VND) phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hàng tồn kho đủ điều kiện vốn hóa theo quy định hiện hành.

Tại ngày 30/06/2026 số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 đồng. Theo thỏa thuận hợp tác số 219/NVLG-SVC/2014/THTT ngày 10 tháng 07 năm 2014, Tập đoàn và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại đường Phở Quang, Phường Tân Sơn Hòa, Tp.HCM. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn vẫn đang thỏa thuận với đối tác để hoàn tất việc chuyển nhượng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	695.158.023.695	612.988.550.627
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	656.513.658.213	568.925.896.327
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.984.604.914	1.619.575.206
Các khoản khác	36.659.760.568	42.443.079.094
b. Dài hạn	1.422.565.394.581	1.438.453.364.532
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	1.377.646.093.707	1.388.280.024.498
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	8.489.317.875	14.393.837.761
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.856.546.161	7.961.638.465
Các khoản khác	27.573.436.838	27.817.863.808
Cộng	2.117.723.418.276	2.051.441.915.159

V.9. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	56.182.999.829	56.182.999.829	67.880.374.251	67.880.374.251
Dự án tại phường An Khánh, Tp.HCM (*)	43.283.341.187	43.283.341.187	54.980.715.609	54.980.715.609
Dự án tại phường Long Trường, Tp.HCM	12.899.658.642	12.899.658.642	12.899.658.642	12.899.658.642
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	363.073.286.059	363.073.286.059	356.712.819.975	356.712.819.975
Mua sắm	275.494.483.990	275.494.483.990	274.905.083.990	274.905.083.990
Thi công nhà mẫu	55.968.723.485	55.968.723.485	55.968.723.485	55.968.723.485
Cải tạo văn phòng	17.685.053.418	17.685.053.418	15.483.301.375	15.483.301.375
Khác	13.925.025.166	13.925.025.166	10.355.711.125	10.355.711.125
Cộng	419.256.285.888	419.256.285.888	424.593.194.226	424.593.194.226

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

(*) Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện chuyển nhượng một phần tài sản tại phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh. Doanh thu và giá vốn từ việc chuyển nhượng đã được Tập đoàn ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Trong kỳ này và kỳ trước, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

Tập đoàn thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trên cơ sở tình hình thị trường, tiến độ triển khai dự án, yếu tố pháp lý và khả năng thực hiện của các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị ghi sổ của khoản mục này không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	1.766.088.893.707	51.070.178.759	303.178.019.605	71.098.448.857	172.287.034.603	2.363.722.575.531
Mua trong kỳ	-	595.195.000	-	1.849.670.000	211.090.000	2.655.955.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(313.660.000)	(2.475.200.000)	-	-	(2.788.860.000)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	(93.272.727)	-	(93.272.727)
Số dư cuối kỳ	1.766.088.893.707	51.351.713.759	300.702.819.605	72.854.846.130	172.498.124.603	2.363.496.397.804
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	235.817.703.320	33.219.735.968	169.772.967.004	65.596.922.512	19.828.244.833	524.235.573.637
Khấu hao trong kỳ	29.500.360.524	1.759.894.363	15.056.380.553	1.714.571.319	5.808.784.770	53.839.991.529
Thanh lý, nhượng bán	-	(280.053.572)	(2.475.200.000)	-	-	(2.755.253.572)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	(93.272.727)	-	(93.272.727)
Số dư cuối kỳ	265.318.063.844	34.699.576.759	182.354.147.557	67.218.221.104	25.637.029.603	575.227.038.867
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	1.530.271.190.387	17.850.442.791	133.405.052.601	5.501.526.345	152.458.789.770	1.839.487.001.894
Số dư cuối kỳ	1.500.770.829.863	16.652.137.000	118.348.672.048	5.636.625.026	146.861.095.000	1.788.269.358.937

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.150 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 1.176 tỷ VND).

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 98 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 96 tỷ VND).

Tài sản cố định hữu hình chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là khách sạn Movenpick, Dự án Legacy Mekong (Azerai Cần Thơ Resort).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, nhãn hiệu thương mại	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	57.754.517.947	30.000.000	113.210.904.282	170.995.422.229
Mua trong kỳ	-	-	600.000.000	600.000.000
Chuyển từ mua sắm dở dang	439.437.570.474	-	-	439.437.570.474
Số dư cuối kỳ	497.192.088.421	30.000.000	113.810.904.282	611.032.992.703
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	30.000.000	109.927.142.637	109.957.142.637
Khấu hao trong kỳ	-	-	880.336.688	880.336.688
Số dư cuối kỳ	-	30.000.000	110.807.479.325	110.837.479.325
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	57.754.517.947	-	3.283.761.645	61.038.279.592
Số dư cuối kỳ	497.192.088.421	-	3.003.424.957	500.195.513.378

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 56 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 56 tỷ VND).

TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 105 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 105 tỷ VND).

Tài sản cố định vô hình chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là Quyền sử dụng thửa đất số 478 tại 136 Lý Chính Thắng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12. Bất động sản đầu tư (BĐSDT)**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	6.080.335.521.638
Số dư cuối kỳ	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	6.080.335.521.638
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	914.271.780.038	14.820.044.266	929.091.824.304
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	105.732.958.883	4.039.511.183	109.772.470.066
Số dư cuối kỳ	-	1.020.004.738.921	18.859.555.449	1.038.864.294.370
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	76.447.986.207	5.023.064.198.934	51.731.512.193	5.151.243.697.334
Số dư cuối kỳ	76.447.986.207	4.917.331.240.051	47.692.001.010	5.041.471.227.268

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là: 993 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là: 1.008 tỷ VND).

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

Bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là Công viên nước Wonderland Water Park.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
V.13. Tài sản khác		
V.13. a. Ngắn hạn	59.591.761.037	59.468.296.791
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng	59.591.761.037	59.468.296.791
V.13. b. Dài hạn	3.455.086.234	-
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng	3.455.086.234	-
Cộng	63.046.847.271	59.468.296.791

V.14. Lợi thế thương mại (LTTM)

	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Biến động về lợi thế thương mại trong kỳ như sau:		
Số đầu kỳ	1.639.299.616.147	2.475.838.484.574
Phân bổ trong kỳ	(304.591.603.612)	(704.599.475.957)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(296.992.773)	(131.939.392.470)
Số cuối kỳ	1.334.411.019.762	1.639.299.616.147

V.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Bên liên quan (Chi tiết thuyết minh số IX.2)	1.485.887.095	1.485.887.095
Bên thứ ba	7.592.521.432.976	8.066.301.357.887
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	859.534.400.118	882.399.878.576
Khác	6.732.987.032.858	7.183.901.479.311
Cộng	7.594.007.320.071	8.067.787.244.982

Các khoản phải trả người bán chủ yếu phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng, tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và các dịch vụ liên quan đến phát triển dự án. Tiến độ thanh toán phụ thuộc vào tiến độ nghiệm thu khối lượng thực hiện, điều kiện hợp đồng và khả năng thu xếp nguồn vốn của Tập đoàn.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đang thực hiện thương thảo, đàm phán gia hạn hoặc thanh toán bằng hình thức hoán đổi bất động sản trong Tập đoàn, đối với các khoản phải trả chưa đến hạn, đến hạn hoặc quá hạn của Tập đoàn.

V.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Bên thứ ba	24.551.407.687.874	20.353.028.512.829
Công ty CP Đầu tư Construct	2.909.680.327.285	1.783.533.818.188
Khách hàng khác	21.641.727.360.589	18.569.494.694.641
Cộng	24.551.407.687.874	20.353.028.512.829

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán các dự án của Tập đoàn. Việc ghi nhận doanh thu được thực hiện khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ bàn giao bất động sản cho khách hàng theo các điều khoản hợp đồng và quy định pháp luật hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ liên quan đến các khoản người mua trả tiền trước nhằm hạn chế rủi ro phát sinh nghĩa vụ hoàn trả hoặc bồi thường cho khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

V.17. a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ/khác)	30/06/2026
Tiền sử dụng đất (*)	1.065.327.456.024	1.797.482.426	44.531.650.969	1.022.593.287.481
Tiền phạt chậm nộp (*)	309.940.798.025	-	-	309.940.798.025
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	246.134.896.508	599.465.939.916	666.423.795.953	179.177.040.471
Thuế thu nhập doanh nghiệp	481.259.624.557	388.487.693.461	123.460.773.888	746.286.544.130
Thuế thu nhập cá nhân	5.871.977.355	50.270.060.640	26.135.508.487	30.006.529.508
Các khoản thuế khác	20.141.504.986	55.756.510.196	56.955.978.802	18.942.036.380
Cộng	2.128.676.257.455	1.095.777.686.639	917.507.708.099	2.306.946.235.995

V.17. b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ/khác)	30/06/2026
Thuế GTGT được khấu trừ	1.228.847.197.639	230.518.106.745	383.087.337.810	1.076.277.966.574
Thuế TNDN tạm nộp 1%	215.537.916.219	107.430.739	8.011.310.827	207.634.036.131
Thuế TNDN nộp thừa	6.145.150.733	-	(43.836.696.357)	49.981.847.090
Thuế khác nộp thừa	17.866.908.733	230.280.574	(176.501.860.936)	194.599.050.243
Cộng	1.468.397.173.324	230.855.818.058	170.760.091.344	1.528.492.900.038

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn đã dự phòng phải thu khó đòi thuế VAT đầu vào số tiền: 41.652.048.603 VND.

Các tờ khai thuế của Tập đoàn vẫn có thể chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế trong các thời kỳ chưa hết thời hiệu thanh tra, kiểm tra theo quy định của pháp luật thuế. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn đã tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, do việc áp dụng và diễn giải pháp luật thuế có thể khác nhau giữa Tập đoàn và cơ quan thuế, số thuế phải nộp cuối cùng có thể khác với số đã ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

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

Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% đối với hàng hóa và dịch vụ khác theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Tập đoàn trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế.

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản khi thu tiền khách hàng Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính Phủ. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)**Tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất**

Các nghĩa vụ tài chính về đất của Tập đoàn được xác định trên cơ sở hồ sơ pháp lý của từng dự án và các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Giá trị nghĩa vụ tài chính cuối cùng có thể được điều chỉnh khi có quyết định phê duyệt chính thức hoặc kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan chức năng.

(*) Tiền sử dụng đất của Tập đoàn tại ngày cuối kỳ chủ yếu là tiền sử dụng đất của dự án Lakeview City số tiền 1.014.630.416.641 đồng, chi tiết như sau:

Nghĩa vụ tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất liên quan đến khu đất khoảng 30,1 ha tại dự án Lakeview City (phường Bình Trưng, TP. Thủ Đức, TP.HCM). Ngày 20/02/2008, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT về chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiềc. Ngày 29/12/2020, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Quyết định số 4777/QĐ-UBND phê duyệt giá đất, làm cơ sở để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính về đất theo đơn giá tại thời điểm năm 2017. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế đã ban hành các Thông báo nộp tiền, bao gồm Thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/04/2024, với tổng số tiền phải nộp là 6.707.482.810.333 đồng (bao gồm tiền chậm nộp).

Ngày 01 tháng 04 năm 2025, Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực, quy định cơ chế, chính sách liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất đối với các dự án thuộc phạm vi điều chỉnh.

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã có Tờ trình số 11941/TTr-SNNMT-KTĐ ("Tờ trình số 11941") trình UBND TP.HCM xem xét phương án giá đất cụ thể đối với khu đất 30,106 ha Nam Rạch Chiềc, Phường Bình Trưng. Tại Mục II của Tờ trình số 11941, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã nêu rõ Phiếu chuyển thông tin số 113 và Các Thông Báo Nộp Tiền, các quyết định có liên quan của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin số 113 đến thời điểm hiện tại là không còn phù hợp. Tại Mục II về phương án giá đất cụ thể 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 Chiềc (90,31 ha), Phường An Phú, Quận 2 (nay là Phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21 làm chủ đầu tư tại thời điểm tháng 11 năm 2008 là 1.014.130.416.641 đồng.

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

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

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

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

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Phải trả người lao động	30/06/2026	01/01/2026
Tiền lương phải trả	44.060.386.851	32.354.730.614
Cộng	44.060.386.851	32.354.730.614

Trong kỳ, tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động được Tập đoàn chi trả đúng theo quy định, quy chế lương thưởng của Tập đoàn và đúng thời hạn.

V.19. Chi phí phải trả	30/06/2026	01/01/2026
V.19. a. Ngắn hạn	19.951.527.779.658	17.961.987.163.537
Chi phí lãi vay phải trả	11.259.501.780.379	10.973.793.086.478
Trích trước chi phí xây dựng	5.077.534.434.858	4.735.317.291.614
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	2.409.169.045.819	1.567.617.341.829
Chi phí cam kết thuê (*)	587.279.602.191	503.829.775.782
Các khoản trích trước khác	618.042.916.411	181.429.667.834
V.19. b. Dài hạn	695.046.536.826	606.309.343.080
Chi phí lãi vay phải trả	632.268.405.227	459.677.917.280
Chi phí cam kết thuê	62.778.131.599	146.631.425.800
Cộng	20.646.574.316.484	18.568.296.506.617

V.19. c. Trích trước chi phí phải trả theo đối tượng		
Bên liên quan (xem thuyết minh IX.2)	38.580.766.717	62.290.797.617
Bên thứ ba	20.607.993.549.767	18.506.005.709.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch	1.906.507.358.744	1.629.728.139.802
Bên thứ ba khác	18.701.486.191.023	16.876.277.569.198
Cộng	20.646.574.316.484	18.568.296.506.617

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản chi phí phải trả đã được ghi nhận đầy đủ và hợp lý trên cơ sở các nghĩa vụ hiện có của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Việc xác định chi phí phải trả đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc sử dụng các giả định và ước tính phù hợp dựa trên thông tin hiện có tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này.

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có các khoản lãi vay quá hạn thanh toán với tổng giá trị là 4.821 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các biện pháp tái cơ cấu nguồn vốn và làm việc với các bên cho vay để gia hạn thời gian thanh toán. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ nợ đến hạn trong tương lai.

(*) Đây là khoản chi phí cam kết thuê lại sản phẩm của một số sản phẩm thuộc dự án NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm. Tập đoàn cam kết thanh toán tiền thuê theo tiến độ hợp đồng thuê sau khi khách hàng nhận bàn giao sản phẩm và bàn giao lại cho Tập đoàn thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Doanh thu chưa thực hiện	30/06/2026	01/01/2026
V.20. a. Ngắn hạn	1.592.042.654	1.632.042.654
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.592.042.654	1.592.042.654
Các khoản doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	-	40.000.000
V.20. b. Dài hạn	220.668.978.625	223.394.316.800
Doanh thu cho thuê bất động sản	220.668.978.625	223.394.316.800
Cộng	222.261.021.279	225.026.359.454
V.20. c. Doanh thu chưa thực hiện theo đối tượng		
Bên thứ ba	222.261.021.279	225.026.359.454
Công ty TNHH Nova Property Management	152.417.971.350	154.272.241.454
Khác	69.843.049.929	70.754.118.000
Cộng	222.261.021.279	225.026.359.454

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có khoản doanh thu chưa thực hiện trọng yếu nào phát sinh từ các hợp đồng có khả năng không thực hiện được hoặc phát sinh tổn thất dự kiến.

V.21. Phải trả khác	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
V.21. a. Ngắn hạn	15.302.684.726.555	15.684.268.851.710
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	7.273.322.632	1.971.218.799
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	6.429.479.263.774	7.644.471.397.849
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (**)	2.244.472.407.194	2.166.577.190.786
Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.755.783.324.858	1.755.783.324.858
Đặt cọc mua bất động sản	920.294.329.592	424.090.224.489
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo	207.518.892.037	151.793.127.983
Quỹ bảo trì (***)	49.245.286.095	40.776.491.297
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.688.617.900.373	3.498.805.875.649
V.21. b. Dài hạn	33.235.792.473.865	37.191.002.156.137
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	31.775.905.648.175	35.746.577.288.457
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**)	952.839.623.625	952.839.623.625
Phải trả do hoán đổi bất động sản	426.950.472.479	411.488.514.469
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.096.729.586	80.096.729.586
Cộng	48.538.477.200.420	52.875.271.007.847

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Phải trả khác (tiếp theo)

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
V.21. c. Các khoản phải trả khác theo đối tượng		
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên liên quan (xem thuyết minh IX.2)	222.791.920.845	307.196.098.583
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên thứ ba	48.315.685.279.575	52.568.074.909.264
Công ty CP Novareal	16.959.591.605.633	21.030.687.271.246
Đối tượng khác	31.356.093.673.942	31.537.387.638.018
Cộng	48.538.477.200.420	52.875.271.007.847

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

Một số dự án thực hiện theo hình thức hợp tác kinh doanh đang chậm tiến độ so với kế hoạch ban đầu do các nguyên nhân khách quan liên quan đến thủ tục pháp lý, công tác giải phóng mặt bằng hoặc điều kiện thị trường. Ban Tổng Giám đốc đang phối hợp với các đối tác để rà soát tiến độ thực hiện và cập nhật kế hoạch triển khai phù hợp. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chưa ghi nhận tổn thất hoặc nghĩa vụ bổ sung trọng yếu phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	01/01/2026 (trình bày lại)	Trong kỳ			30/06/2026
		Tăng	Giảm	Phân loại lại	
a. Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả	31.718.046.299.679	925.675.608.428	(5.257.888.637.925)	3.096.561.178.977	30.482.394.449.159
Trái phiếu (22.1)	14.162.368.355.738	-	(1.225.960.771.337)	249.000.000.000	13.185.407.584.401
Vay ngân hàng (22.3)	4.729.983.754.257	-	(444.647.764.287)	2.851.223.928.893	7.136.559.918.863
Vay bên thứ ba (22.4)	12.787.958.035.469	1.096.998.100.000	(3.746.139.543.124)	600.000.000	10.139.416.592.345
Vay bên liên quan (22.5)	62.065.442.012	121.500.000	-	-	62.186.942.012
Chi phí liên quan đến khoản vay	-	(155.202.749.114)	145.384.076.275	-	(9.818.672.839)
Chi phí phát hành trái phiếu (22.2)	(24.329.287.797)	(16.241.242.458)	13.475.364.548	(4.262.749.916)	(31.357.915.623)
b. Vay dài hạn	40.849.451.217.510	4.921.574.419.007	(245.877.622.928)	(3.096.561.178.977)	42.428.586.834.612
Trái phiếu (22.1)	10.879.291.021.440	-	(116.329.163.600)	(249.000.000.000)	10.513.961.857.840
Vay ngân hàng (22.3)	22.451.134.400.688	4.734.585.341.032	(143.164.528.183)	(2.851.223.928.893)	24.191.331.284.644
Vay bên thứ ba (22.4)	2.411.180.000.000	90.000.000.000	(350.000.000)	(600.000.000)	2.500.230.000.000
Hợp tác đầu tư (22.6)	5.176.727.000.000	131.714.081.095	(16.667.000.000)	-	5.291.774.081.095
Chi phí lãi vay trả trước	-	(34.027.397.260)	4.931.506.850	-	(29.095.890.410)
Chi phí phát hành trái phiếu (22.2)	(68.881.204.618)	(697.605.860)	25.701.562.005	4.262.749.916	(39.614.498.557)
Cộng	72.567.497.517.189	5.847.250.027.435	(5.503.766.260.853)	-	72.910.981.283.771

Số dư nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh I.10 Giả định hoạt động liên tục.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 1. Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá	30/06/2026	01/01/2026
<i>Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn</i>		
Trái phiếu ngắn hạn	13.185.407.584.401	14.162.368.355.738
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (1)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (2)	2.775.325.045.515	3.905.851.886.354
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (3)	1.833.003.400.000	1.809.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	2.130.770.366.325	1.946.593.558.827
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (5)	1.918.793.324.391	1.962.348.524.391
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (7)	916.278.619.642	926.100.104.460
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (8)	111.570.128.528	112.804.181.706
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (9)	71.666.700.000	71.666.700.000
Trái phiếu dài hạn	10.513.961.857.840	10.879.291.021.440
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (3)	1.275.000.000.000	1.299.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (6)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)(10)	7.938.961.857.840	8.055.291.021.440
Cộng	23.699.369.442.241	25.041.659.377.178

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

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi kèm các chứng quyền phát hành vào ngày 19 tháng 05 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Tập đoàn trong năm 2023. Ngày 22 tháng 09 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 30/06/2026, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi, có giá trị dư nợ là 3.428 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)**2. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm bốn (4) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 30/06/2026 là 2.775,3 tỷ đồng như sau:

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 02 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 724,9 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 05 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 631,6 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500 tỷ đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 03 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 03 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.418,8 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350 tỷ đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 03 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 30/06/2026, trái phiếu đã được tất toán toàn bộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)**3. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và đại lý phát hành gồm sáu (6) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 30/06/2026 là 3.108 tỷ đồng như sau:

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

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150 tỷ đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 08 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 08 năm 2025 và đã tất toán.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 08 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 08 năm 2026.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610 tỷ đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần đầu vào năm 2025. Đã mua trước hạn 150 tỷ đồng. Dư nợ còn lại 460 tỷ đồng và đã đồng ý gia hạn đến tháng 08 năm 2027.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335 tỷ đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.405 tỷ đồng.

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

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214 tỷ đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào tháng 06 năm 2024.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107,7 tỷ đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Trái phiếu này đã được gia hạn tới tháng 06 năm 2027. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1 tỷ đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 06 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trái phiếu đã được gia hạn hai bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 23 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 315 tỷ đồng, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào tháng 08 năm 2027. Lãi suất được cố định bằng 10,5%/năm và lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư của dự án này với bên thứ ba. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 315 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)**3. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (tiếp theo)**

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

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500 tỷ đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được đồng ý gia hạn tới tháng 09 năm 2027. Lãi suất sau khi được gia hạn là cố định 10,5%/năm.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 09 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 09 năm 2026. Tại ngày 30/06/2026, trái phiếu đã được tắt toán toàn bộ.

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

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 500 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 864 tỷ đồng.

4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 30/06/2026 là 2.130,8 tỷ đồng như sau:

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn lần đầu vào tháng 09 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 807 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn lần đầu vào tháng 03 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 269,3 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500 tỷ đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 02 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 438,2 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 06 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 262,2 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)**4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (tiếp theo)**

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 04 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 03 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Người sở hữu trái phiếu đã chấp nhận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn tới tháng 03 năm 2027. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 225 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 04 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tài sản đảm bảo đã được xử lý và thanh toán theo quy định của pháp luật. Đối với phần dư nợ còn lại, Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 93,6 tỷ đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 35,5 tỷ đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300 tỷ đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 05 tháng 09 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Tập đoàn. Tập đoàn đã đạt được sự đồng thuận của các Trái chủ thông qua nghị quyết về việc chuyển nhượng tài sản đảm bảo, theo đó số tiền thu được sau khi trừ đi các khoản chi phí, thuế, lệ phí liên quan sẽ được dùng thanh toán nợ gốc trước theo tỷ lệ sở hữu Trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 1.918,8 tỷ đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300 tỷ đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 07 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (03) năm kể từ ngày gia hạn trước đó, tổng cộng là năm (05) năm so với ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Sau ngày 20/07/2027, các Trái chủ nắm giữ trên 65% có quyền yêu cầu Tập đoàn mua lại trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 1.300 tỷ đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 03 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 tháng 09 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 916,3 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)**8. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)**

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000 tỷ đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 07 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công là 137,6 tỷ đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 111,6 tỷ đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 03 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản và quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30/06/2026 là 430,7 tỷ đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 03 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 71,7 tỷ đồng.

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

* Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 07 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành và Kroll Trustee Services (HK) Limited (trước đây là Madison Pacific Trust Limited) là đại lý ủy thác hiện tại. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 07 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

Tính đến ngày 30/06/2026, có 155 trái phiếu đã được chuyển đổi thành cổ phiếu của NVL. Do đó, dư nợ gốc trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 302.022.440 đô la Mỹ.

Vào ngày 17/07/2026, HĐQT đã ban hành nghị quyết về việc Tập đoàn đã hoàn thành các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc lần thứ ba chính thức có hiệu lực từ ngày 16/07/2026 (Ngày hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 318.256.590 đô la Mỹ, sẽ đáo hạn vào ngày 16/07/2028, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 06 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi áp dụng tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi được xác định bằng 34.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 173.708 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi.

V.22. 2. Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí tư vấn, đại lý phát hành, lưu ký, niêm yết, đăng ký và các chi phí liên quan khác. Các khoản chi phí này được ghi nhận giảm giá trị khoản nợ trái phiếu và được phân bổ vào chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của trái phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn	7.136.559.918.863	4.729.983.754.257
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	596.747.047.031	136.361.928.289
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	1.749.520.137.971	1.367.205.563.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1.913.763.079.809	1.920.388.372.371
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM (3)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	820.000.000.000	160.050.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	4.165.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (5)	299.660.400.000	50.116.300.000
Vietnam JSC Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	299.660.400.000	50.116.300.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	782.293.493.154	394.186.986.304
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	337.962.860.898	339.132.860.911
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	150.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	325.000.000.000	304.687.943.382
Vay dài hạn	24.191.331.284.644	22.451.134.400.688
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	8.413.741.829.744	7.910.513.764.321
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	6.856.145.909.485	6.507.786.946.570
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.110.510.752.576	1.339.840.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	9.610.000.000	13.775.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	199.773.600.000	451.046.700.000
Vietnam JSC Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	199.773.600.000	451.046.700.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	3.476.439.192.839	3.213.688.889.797
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	-	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	1.518.336.400.000	1.683.336.400.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (9)	2.407.000.000.000	880.000.000.000
Cộng	31.327.891.203.507	27.181.118.154.945

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 9.010,5 tỷ đồng như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000 tỷ đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 03 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại phường Cát Lái, thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 5.669,4 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 800 tỷ đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc lãi đầu tiên là vào tháng 09 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cơ sở của Ngân hàng áp dụng đối với khối khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay loại tiền VND, kỳ hạn hai mươi tư (24) tháng, kỳ điều chỉnh sáu (6) tháng một (1) lần tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,40%/năm ("Mức lãi suất điều chỉnh") nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tại từng thời điểm giải ngân. Lãi suất giải ngân là 13,3%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh, toàn bộ phần vốn góp của một công ty con và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại phường Long Phước, Tp.HCM. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 372,8 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255 tỷ đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 06 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 251,8 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 385 tỷ đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 386,9 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 2.329,6 tỷ đồng, bao gồm:

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

- Khoản vay thứ hai là 1.147,6 tỷ đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 06 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cơ sở của Ngân hàng áp dụng đối với Khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay loại tiền VND, kỳ hạn vay năm (5) năm, kỳ điều chỉnh 6 tháng/lần tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,4%/năm (Mức lãi suất điều chỉnh) nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tại từng thời điểm giải ngân. Lãi suất giải ngân tại 30/06/2026 là 13,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án.

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 8.605,7 tỷ đồng. (Tại ngày 31/12/2025 là 7.875 tỷ đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600 tỷ đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, và được xác định bằng lãi suất tham chiếu đối với các khoản giải ngân VND theo lãi suất trung dài hạn chuyển tiếp thời hạn khoản giải ngân lớn hơn 12 tháng và nhỏ hơn hoặc bằng 60 tháng áp dụng cho khách hàng lớn (CIB) tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Hồ Tràm, Tp. HCM và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty con. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 504,8 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.120 tỷ đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản nợ gốc vay được trả một (1) lần vào ngày đáo hạn, tiền lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 05 tháng 03 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 04 tháng 03 năm 2026 là 8,95%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu (6) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng mười hai (12) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 0,58%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản liên quan đến hai dự án thuộc Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty con và toàn bộ khoản đầu tư vào một công ty liên kết của Tập đoàn. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 825,3 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ cổ phần của Công ty con thuộc sở hữu của các cổ đông và quyền sử dụng đất của dự án tại Xã Hồ Tràm, Tp. Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 600 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100 tỷ đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi suất đầu tiên, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 783,8 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 765 tỷ đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và tiền lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2026 và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 764,5 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 2.000 tỷ đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 19 tháng 02 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,2%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 306,5 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.500 tỷ đồng, có thời hạn tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 14 tháng 02 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,85%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 213,4 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000 tỷ đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 06 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%-2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 858,6 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.300 tỷ đồng, có thời hạn tối đa một trăm hai mươi (120) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (03) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 06 năm 2028. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng, lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 3.300 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 450 tỷ đồng, có thời hạn tối đa mười lăm (15) năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa hai bốn (24) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 03 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 448,7 tỷ đồng.

3. UBS AG, Singapore Branch và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN HCM

Khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23,5 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Bình Châu, Tp. HCM và một số tài sản khác. Dư nợ gốc còn lại của khoản vay tại 30/06/2026 là 72.805.413 đô la Mỹ tương đương 1.913,8 tỷ đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23,5 tỷ đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 1.499,8 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.395 tỷ đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khung nhận nợ và được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau 12 tháng được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án; cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; toàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án tại xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng và dự án tại phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2026 là 430,7 tỷ đồng.

5. Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1

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

* Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 6%/năm.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23 tỷ đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ tại thời điểm giải ngân), có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 13,775 tỷ đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 5%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh, một số tài sản thuộc dự án tại Lâm Đồng và cổ phần của một công ty ở thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/07/2025, Tập đoàn đã đàm phán thành công về việc tái cấu trúc cho khoản vay này. Theo đó, lịch thanh toán mới của khoản vay là từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 07 năm 2027. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đang đàm phán tiếp tục gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 4.258,7 tỷ đồng (Ngày 31/12/2025 là 3.608 tỷ đồng) như sau:

(*) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 350 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là hai mươi bảy (27) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 30 tháng 09 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ vay 269 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 570 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi lăm (45) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 07 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi một (21) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 07 tháng 07 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,9%-1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ vay là 485 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.320 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2027. Thời gian ân hạn lãi là mười lăm (15) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 9,45%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ vay là 719,7 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 631,4 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong (tiếp theo)**

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 03 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ vay là 601,2 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.401,5 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 01 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám tháng (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 8,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank cộng (+) biên độ 1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn, kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TP Bank cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 1.401,5 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 150,9 tỷ đồng.

7. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

* Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 06 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Cần Thơ.

* Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 200 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 06 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)**8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 1.843,3 tỷ đồng (Ngày 31/12/2025 là 1.988 tỷ đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350 tỷ đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Tập đoàn. Tại ngày 30/06/2026, khoản vay đã được tất toán.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406 tỷ đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 09 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Tập đoàn. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 365,7 tỷ đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.750 tỷ đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2029. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại từng thời kỳ căn cứ vào Thông báo lãi suất gửi Khách hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại một phần dự án thuộc Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng; khoản phải thu khung đến từ một hợp đồng hợp tác kinh doanh của một công ty con và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 1.477,7 tỷ đồng.

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

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay là 880 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 08 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 13%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bằng Lãi suất cơ sở do Ngân hàng quy định từng thời kỳ cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hai dự án tại Huyện Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng, cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông và phần vốn góp trong một công ty con.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay là 1.527 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ một (1) năm một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 02 năm 2029. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 14,5%/năm cho một (1) năm đầu tiên, và chịu lãi suất 15,96%/năm trong năm thứ hai, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bằng Lãi suất cơ sở do Ngân hàng quy định từng thời kỳ cộng (+) biên độ 4,66%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ bốn dự án thành phần tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng, cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông và phần vốn góp trong một công ty con. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ khoản vay là 1.527 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 4. Vay bên thứ ba khác

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn	10.139.416.592.345	12.787.958.035.469
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.972.361.131.922	2.982.651.205.079
Seatown Private Credit Master Fund (2)	-	2.314.845.520.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)(3)	1.445.730.000.000	1.450.735.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	972.582.000.000	975.949.000.000
Công ty Cổ phần Novareal (5)	1.274.997.000.000	1.272.110.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)	603.081.708.131	698.670.708.131
Khác (5)	2.870.664.752.292	3.092.996.602.259
Vay dài hạn	2.500.230.000.000	2.411.180.000.000
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (6)	2.500.000.000.000	2.410.000.000.000
Khác (5)	230.000.000	1.180.000.000
Cộng	12.639.646.592.345	15.199.138.035.469

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 113.077.727 đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay đến hạn vào ngày 18 tháng 08 năm 2025. Tập đoàn phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Tập đoàn sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại thành phố Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đã ký hợp đồng tái cơ cấu và gia hạn khoản vay, theo đó dư nợ gốc của khoản vay được xác định lại kể từ 01/11/2025 là 113.077.727 đô la Mỹ và đang hoàn tất các thủ tục để khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2026. Đồng thời, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang đàm phán tiếp tục gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tập đoàn phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại thành phố Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án. Tại ngày 30/06/2026, khoản vay đã được tất toán.

3. Vay UBS AG Singapore Branch

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tập đoàn phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán một phần nợ gốc và lãi của khoản vay. Nguồn thanh toán từ việc bán tài sản đảm bảo. Đối với phần dư nợ còn lại, Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 4. Vay bên thứ ba khác (tiếp theo)

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 06 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 07 năm 2025. Tập đoàn phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông và các bên bảo đảm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn khoản vay này.

5. Vay tổ chức và cá nhân khác

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 05 tháng tới 24 tháng, chịu lãi suất từ 4,1%/năm đến 14,7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

6. Các khoản vay có quyền chuyển đổi

Các khoản vay không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), có tổng hạn mức tối đa là 2.500 tỷ đồng với Các Bên Cho Vay, thời hạn vay là ba (3) năm kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Lãi suất vay là 14%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Các Bên Cho Vay có quyền thực hiện chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ khoản vay thành cổ phiếu NVL vào các kỳ chuyển đổi tại tháng thứ 18, tháng thứ 24 và tháng thứ 30 kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025. Giá Chuyển Đổi được tính bằng 115% nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách năm (5) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm khi phát sinh các sự kiện dẫn đến điều chỉnh giá cổ phiếu NVL theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với Các Bên Cho Vay. Tập đoàn có quyền hoàn trả trước hạn một hoặc nhiều lần với tổng số tiền trả trước tối đa 50% tổng dư nợ sau mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ khoản vay là 2.500 tỷ đồng.

V.22. 5. Vay bên liên quan

Khoản vay được trình bày tại Thuyết minh số IX.2 – Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

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

V.22. 6. Hợp tác đầu tư

Bên hợp tác	Dư nợ tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Camelia Capital	1.080.800.000.000	1.025.000.000.000
Các bên thứ ba khác	4.210.974.081.095	4.151.727.000.000
Cộng	5.291.774.081.095	5.176.727.000.000

Đây là các khoản tiền nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát hoạt động hợp tác kinh doanh và sẽ được trả một khoản tạm ứng lợi nhuận tối thiểu định kỳ và phần chênh lệch giữa lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận phân chia giữa các bên hợp tác đầu tư với khoản tạm ứng đã trả. Căn cứ thông tư 99/2025/TT-BTC, Tập đoàn đã thực hiện phân loại lại các khoản này như các khoản vay và trình bày lại từ "Phải trả khác" sang "Vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Dự phòng phải trả	30/06/2026	01/01/2026
V.23. a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	31.321.594.127	44.008.232.698
Cộng	<u>31.321.594.127</u>	<u>44.008.232.698</u>

V.23. b. Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	301.802.070.766	300.740.021.176
Cộng	<u>301.802.070.766</u>	<u>300.740.021.176</u>

Tăng giảm dự phòng phải trả - chi tiết phát sinh như sau:

	Ngắn hạn	Dài hạn
Số đầu kỳ	44.008.232.698	300.740.021.176
Tăng do trích lập	-	15.018.265.840
Phân loại lại	(12.685.438.571)	12.685.438.571
Số đã sử dụng	(1.200.000)	(48.593.000)
Số hoàn nhập	-	(26.593.061.821)
Số cuối kỳ	<u>31.321.594.127</u>	<u>301.802.070.766</u>

Việc xác định giá trị dự phòng phải trả đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải sử dụng các xét đoán và ước tính đáng kể liên quan đến khả năng phát sinh nghĩa vụ, giá trị thanh toán dự kiến, tiến độ thực hiện các cam kết, kết quả giải quyết tranh chấp và các yếu tố kinh tế, pháp lý liên quan. Do bản chất của các nghĩa vụ này, giá trị thực tế phát sinh trong tương lai có thể khác với các ước tính đã ghi nhận tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

V.24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Số đầu kỳ	4.834.707.349	4.834.707.349
Số cuối kỳ	<u>4.834.707.349</u>	<u>4.834.707.349</u>

V.25. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận các năm trước	213.610.000	213.610.000
Cộng	<u>213.610.000</u>	<u>213.610.000</u>

Khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại ngày 30/06/2026 là 213 triệu đồng, phát sinh từ Nghị quyết về việc phân phối lợi nhuận sau thuế các năm trước của các Công ty Con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.26. Vốn chủ sở hữu

V.26. 1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (trình bày lại)

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	-	13.281.118.742.079	9.457.258.311.909	47.291.024.358.614
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.743.741.158.759	117.666.349.452	1.861.407.508.211
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	1.950.728.288.494	3.978.915.353.144	5.929.643.641.638
Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	487.526.130.000	-	-	-	-	487.526.130.000
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (1)	-	940.490.274.833	1.636.583.910.000	-	-	2.577.074.184.833
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2)	-	539.510.371.680	207.503.940.000	-	-	747.014.311.680
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(688.907.500)	-	-	-	(688.907.500)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.851.613)	(10.851.613)
Số dư cuối năm trước	20.476.097.640.000	6.043.387.533.639	1.844.087.850.000	16.975.588.189.332	13.553.829.162.892	58.892.990.375.863
Số dư đầu kỳ này	20.476.097.640.000	6.043.387.533.639	1.844.087.850.000	16.975.588.189.332	13.553.829.162.892	58.892.990.375.863
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.870.049.284.775	(98.490.729.056)	1.771.558.555.719
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	1.203.209.616.011	3.288.435.780.338	4.491.645.396.349
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(2.175.438.265)	(2.175.438.265)
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (1)	1.636.583.910.000	-	(1.636.583.910.000)	-	-	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2)	207.503.940.000	-	(207.503.940.000)	-	-	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3)	24.779.250.000	59.470.484.400	-	-	-	84.249.734.400
Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (4)	-	(1.675.714.980.000)	1.675.714.980.000	-	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(350.100.000)	-	-	-	(350.100.000)
Số dư cuối kỳ này	22.344.964.740.000	4.426.792.938.039	1.675.714.980.000	20.048.847.090.118	16.741.598.775.909	65.237.918.524.066

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

V.26. 2. Thuyết minh lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát phản ánh phần vốn chủ sở hữu và kết quả hoạt động kinh doanh thuộc về các cổ đông không kiểm soát tại các công ty con do Tập đoàn kiểm soát.

Thông tin chi tiết về lợi ích của cổ đông không kiểm soát (NCI) tại các công ty con trọng yếu như sau:

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu của NCI	Vốn góp của NCI tại ngày cuối kỳ	01/01/2026	Lợi nhuận thuần trong kỳ	Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	Thay đổi khác	30/06/2026	Các khoản phải thu tại ngày cuối kỳ	Các khoản phải trả tại ngày cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	47,09%	2.626.591.302.912	3.698.762.142	(2.986.160.756)	2.455.550.990.304	-	2.456.263.591.690	10.007.800	169.305.000
Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	55,81%	1.206.787.615.915	9.476.688.554.420	(1.603.476.249)	-	-	9.475.085.078.171	-	1.495.686.432.269
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	45,97%	1.336.074.033.616	(1.647.864.562.765)	(36.774.263.784)	-	-	(1.684.638.826.549)	7.425.600	40.000.000
Các công ty con khác		13.415.538.835.019	5.721.306.409.095	(57.126.828.267)	832.884.790.034	(2.175.438.265)	6.494.888.932.597		
Cộng		18.584.991.787.462	13.553.829.162.892	(98.490.729.056)	3.288.435.780.338	(2.175.438.265)	16.741.598.775.909		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

V.26. 3. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7,54%	1.683.922.890.000	1.643.010.700.000
Công ty Cổ phần NovaGroup	21,98%	4.910.716.890.000	3.353.034.770.000
Cổ đông khác	70,49%	15.750.324.960.000	15.480.052.170.000
Cộng	100,00%	22.344.964.740.000	20.476.097.640.000

Tại ngày 30/06/2026, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Tập đoàn theo thuyết minh vay.

Thuyết minh tình hình tăng vốn trong kỳ:

(1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07 tháng 08 năm 2025 và các Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08 tháng 09 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 168.014.696 cổ phiếu, tương đương 8,616% số cổ phần đang lưu hành của Tập đoàn. Giá phát hành dự kiến là 15.746,667 đồng/cổ phiếu và tổng giá trị các khoản nợ phải trả sẽ được hoán đổi là 2.645.671.499.267 đồng.

Theo Nghị quyết số 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu, giá phát hành là 15.746,667 đồng/cổ phiếu. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 1.636.583.910.000 đồng và 940.490.274.833 đồng, tương ứng tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi là 2.577.074.200.878 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này, các khoản vốn đã được kết chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(2) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 07 tháng 07 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 29.928.458 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 20.750.394 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 36.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, các khoản vốn này đã được kết chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(3) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 07 tháng 07 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 12/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 03 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 3.375.390 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 2.477.925 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 34.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 24.779.250.000 VND và 59.470.484.400 VND.

(4) Theo Nghị quyết số 26/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 06 năm 2026, Hội đồng quản trị thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn chủ sở hữu, theo phương án đã được Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 15/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23 tháng 04 năm 2026 thông qua, với số lượng cổ phiếu được phát hành là 167.571.498 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm 1.675.714.980.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, phần vốn góp tăng thêm được ghi nhận ở vốn khác của chủ sở hữu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ đã hoàn tất, Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận phần vốn khác của chủ sở hữu sang vốn góp chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
V.26. 4. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	20.476.097.640.000	19.501.045.380.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	1.868.867.100.000	975.052.260.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	22.344.964.740.000	20.476.097.640.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
V.26. 5. Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.234.496.474	2.047.609.764
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.234.496.474	2.047.609.764
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.234.496.474	2.047.609.764
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.234.496.474	2.047.609.764
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.234.496.474	2.047.609.764
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
V.27. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	30/06/2026	01/01/2026
V.27. a. Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn	48.666.568.713	61.380.083.344
<i>Từ 1 năm trở xuống</i>	39.888.612.012	53.508.263.344
<i>Trên 1 năm đến 5 năm</i>	8.777.956.701	7.871.820.000
V.27. b. Ngoại tệ các loại	30/06/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
USD	4.388,17	5.405,61

V.27. c. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp**c.1. Tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba**

Tại ngày 30/06/2026, các Cổ đông sở hữu cổ phiếu NVL và các bên thứ ba khác đã sử dụng quyền tài sản của bên thứ ba để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng của Tập đoàn đã ký với các tổ chức tín dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.27. c. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)**c.2. Tài sản của Tập đoàn dùng để cầm cố, thế chấp**

Loại tài sản	Nghĩa vụ được đảm bảo	Kỳ hạn và Đối tượng nhận cầm cố, thế chấp
Quyền sử dụng đất ("QSDĐ")		
QSDĐ hình thành trong tương lai tại phường Mũi Né, Lâm Đồng	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.2
QSDĐ tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2; V.22.3.8
QSDĐ tại phường Tam Phước, Đồng Nai	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.3; V.22.3.2
QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.7
QSDĐ tại tỉnh Lâm Đồng	Trái phiếu	Xem thuyết minh V.22.1.4
QSDĐ tại phường Long Hưng, Đồng Nai	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.3; V.22.3.2; V.22.3.4
QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại phường Long Phước, Tp.HCM.	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.1
Một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh, một số tài sản thuộc dự án tại Lâm Đồng và cổ phần của một công ty ở Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.5
QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số bất động sản tại Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.8
Các quyền sử dụng đất khác thuộc Tập đoàn	Trái phiếu	Xem thuyết minh V.22.1.5
Quyền tài sản		
Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại phường Long Hưng, Đồng Nai	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.3; V.22.3.1; V.22.3.2; V.22.3.4
Quyền tài sản phát sinh, quyền phát triển dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.6
Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại phường Tam Phước, Đồng Nai	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2
Quyền tài sản hình thành trong tương lai từ dự án tại xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2
Quyền tài sản hình thành trong tương lai từ dự án tại xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.3
Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại tỉnh Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.9
Quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc dự án tại Phường Cát Lái	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.1
Quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2
Quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án tại xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng và dự án tại phường Cát Lái, Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.4

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.27. c. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)**c.2. Tài sản của Tập đoàn dùng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)**

Loại tài sản	Nghĩa vụ được đảm bảo	Kỳ hạn và Đối tượng nhận cầm cố, thế chấp
Quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.6
Quyền tài sản phát sinh từ hai dự án tại Huyện Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.9
Quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.8
Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.6; V.22.3.2; V.22.3.8
Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại phường Mũi Né, Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.9
Tài sản khác		
Cổ phần đầu tư tại các Công ty con, công ty liên kết, khác	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2, V.22.3.4, V.22.3.6, V.22.3.9

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn đã thế chấp quyền sử dụng đất, công trình xây dựng, quyền tài sản, các khoản phải thu và một số khoản đầu tư tài chính để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng đã ký với các tổ chức tín dụng.

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Tập đoàn vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

V.28. Tài sản bị hạn chế sử dụng và các nghĩa vụ phải thực hiện theo hợp đồng hoặc pháp luật**V.28. 1. Phần giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng bị giới hạn sử dụng**

Khoản mục	30/06/2026	01/01/2026
Tiền và tương đương tiền (Tiền gửi bị phong tỏa tại ngân hàng)	63.046.847.271	59.468.296.791
Tiền ký quỹ nhận của đối tác đang bị hạn chế sử dụng (*)	500.000.000.000	-
Cộng	563.046.847.271	59.468.296.791

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có một số tài sản đang bị hạn chế quyền sử dụng hoặc chỉ được sử dụng theo các điều kiện quy định tại hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

(*) Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, khoản tiền ký quỹ đã chấm dứt hạn chế sử dụng.

V.28. 2. Các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng hoặc pháp luật

Tập đoàn có các nghĩa vụ phải thanh toán theo các thỏa thuận hợp đồng đã ký kết với đối tác, tổ chức tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành. Các nghĩa vụ này được trình bày tại các khoản mục nợ phải trả tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

VI.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.794.620.755.170	3.411.612.783.365
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	125.305.861.339	244.371.252.923
Doanh thu cho thuê tài sản	177.625.879.186	47.025.083.820
Cộng	5.097.552.495.695	3.703.009.120.108
VI.2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chiết khấu thương mại	1.749.925.654	127.272.859
Cộng	1.749.925.654	127.272.859
VI.3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.792.870.829.516	3.411.485.510.506
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	125.305.861.339	244.371.252.923
Doanh thu cho thuê tài sản	177.625.879.186	47.025.083.820
Cộng	5.095.802.570.041	3.702.881.847.249
VI.4. Giá vốn hàng bán		
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.573.534.073.087	2.092.116.374.827
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	81.116.291.869	208.846.747.820
Giá vốn cho thuê tài sản	160.584.617.283	48.096.440.751
Cộng	2.815.234.982.239	2.349.059.563.398
VI.5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT		
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	11.897.370.253
2. Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	4.239.588.807
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT (1-2)	-	7.657.781.446

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.6. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền cho vay và lãi hợp tác đầu tư	1.386.500.665.472	973.445.276.687
Lãi tiền gửi ngân hàng	63.659.609.208	23.786.521.745
Lãi từ thu hồi các khoản đầu tư mua vốn	706.258.565.848	-
Lãi từ thoái vốn công ty con	333.119.936.047	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã phát sinh trong kỳ	6.602.503.573	6.194.803
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	60.834.604.829	-
Các khoản thu nhập tài chính khác	4.936.109	30.670.250.834
Cộng	2.556.980.821.086	1.027.908.244.069

Các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số LX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

VI.7. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	179.558.467.561	73.177.461.999
Chi phí trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	1.184.462.740.856	1.039.271.657.742
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	375.214.928
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	29.400	640.259.247.386
Chi phí liên quan đến khoản vay	-	1.799.419.276
Các khoản chi phí tài chính khác	67.670.618.502	13.699.993.712
Cộng	1.431.691.856.319	1.768.582.995.043

Các khoản chi phí hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số LX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

VI.8. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên	41.524.394.329	43.142.220.561
Chi phí chương trình bán hàng	2.500.239.125	14.002.054.099
Chi phí khấu hao tài sản cố định	434.606.594	414.540.666
Chi phí vật liệu, bao bì	124.448.325	160.247.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.122.582.289	183.400.275.204
Chi phí bằng tiền khác	6.334.409.252	46.843.211.553
Cộng	167.040.679.914	287.962.549.759

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.9. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Phân bổ lợi thế thương mại	304.591.603.612	358.193.561.401
Chi phí nhân viên quản lý	135.978.456.547	121.884.401.301
Chi phí vật liệu quản lý	410.778.871	319.900.196
Chi phí đồ dùng văn phòng	45.166.133	294.280.609
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.997.116.744	12.376.534.522
Thuế, phí và lệ phí	1.304.713.682	870.886.289
Dự phòng phải thu khó đòi	535.513.550	15.263.424
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.310.860.586	92.078.361.503
Chi phí bằng tiền khác	34.757.373.927	31.529.757.682
Cộng	575.931.583.652	617.562.946.927

VI.10. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	594.643.139	-
Thu nhập từ tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng	71.479.309.816	352.974.764.679
Các khoản thu nhập khác	13.650.012.333	1.799.796.600
Cộng	85.723.965.288	354.774.561.279

VI.11. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	198.934.980.168	316.724.704.419
Thuế bị phạt chậm nộp	8.944.131.533	18.412.540.284
Phạt do vi phạm hành chính	1.268.811.727	130.000.000
Các khoản chi phí khác	2.180.566.266	1.985.341.103
Cộng	211.328.489.694	337.252.585.806

(*) Thuyết minh thanh lý TSCĐ

Thu nhập thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	628.249.567	-
Giá trị còn lại TSCĐ nhượng bán, thanh lý	33.606.428	-
Lãi/(lỗ) thanh lý TSCĐ	594.643.139	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí phát triển bất động sản để bán	7.026.540.176.509	5.632.948.556.735
Chi phí nhân công	292.022.747.608	270.688.726.239
Chi phí khấu hao tài sản và phân bổ lợi thế thương mại	469.084.401.895	525.407.531.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	224.500.339.368	183.154.236.888
Chi phí khác bằng tiền	31.933.775.160	37.739.644.177
Cộng	8.044.081.440.540	6.649.938.695.297

VI.13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	2.570.767.618.790	(260.739.807.211)
2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)	514.153.523.758	(52.147.961.442)
4. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	285.055.539.313	457.706.977.495
Lợi thế thương mại phân bổ	60.918.320.722	71.638.712.280
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	23.558.568.922	221.582.071.554
Chi phí không được trừ khác	1.855.171.325	4.418.992.932
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	122.100.994.191	441.707.663.570
Sử dụng lỗ tính thuế	(57.514.780.494)	(298.167.112.047)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	144.991.527.122	243.317.085.652
Phần lãi trong công ty liên kết	(6.697.570.839)	(1.291.679.936)
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(1.094.251.080)
Ảnh hưởng của thoái vốn/sáp nhập	(88.112.043)	(7.582.043)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(4.068.579.593)	(224.396.923.387)
5. Tổng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)	799.209.063.071	405.559.016.053
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	388.487.693.461	12.420.861.124
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.14)	410.721.369.610	393.138.154.929

Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.14. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

Chỉ tiêu	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	30/06/2026	01/01/2026	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
a. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	155.577.608.191	146.178.407.645	(9.399.200.546)	(41.528.012.912)
Lỗi tính thuế chưa sử dụng	71.421.111.380	65.379.263.752	(6.041.847.628)	(30.254.989.199)
Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư	77.519.152.003	74.161.799.085	(3.357.352.918)	(674.165.032)
Khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ giao dịch khác	6.637.344.808	6.637.344.808	-	(10.598.858.681)
b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	16.267.213.967.455	15.847.123.734.731	420.120.570.156	434.666.167.841
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	9.532.372.187.688	9.571.628.379.765	(39.256.192.077)	(53.612.877.548)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa	6.309.470.583.447	5.845.325.605.561	464.144.977.886	482.032.922.028
Các khoản khác	425.371.196.320	430.169.749.405	(4.798.553.085)	6.246.123.261
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	-	30.337.432	-
c. Thuế thu nhập hoãn lại thuần	(16.111.636.359.264)	(15.700.945.327.086)		
d. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			410.721.369.610	393.138.154.929

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2026 là 20% (năm 2025: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan Thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm) lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.400.829.010	2.166.428.649
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	779	(279)

VI.16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.400.829.010	2.166.428.649
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	2.400.829.010	2.166.428.649
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	779	(279)

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

Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành, lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của kỳ trước đã được điều chỉnh hồi tố do ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần sau ngày kết thúc niên độ. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước thay đổi từ (310) VND thành (279) VND.

Ngoại trừ việc phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và các phương án phát hành cổ phiếu được trình bày tại Thuyết minh IX.5, Tập đoàn không phát sinh giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần đã được điều chỉnh hồi tố khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu. Các phương án phát hành còn lại chưa được phản ánh vào số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân do chưa hoàn tất tại ngày phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Tập đoàn chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**VIII.1. Các khoản tiền, tương đương tiền bị hạn chế sử dụng****Tiền bị phong tỏa**

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có khoản tiền gửi ngân hàng bị hạn chế sử dụng với giá trị 63,05 tỷ đồng (Tại ngày 31/12/2025 là 59,47 tỷ đồng). Khoản tiền này được phong tỏa theo yêu cầu của ngân hàng nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Tập đoàn. Thời hạn phong tỏa cho đến khi nghĩa vụ liên quan được hoàn thành.

VIII.2. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	-	1.708.767.916
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi	84.249.734.400	-
Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc trái phiếu	20.711.920.845	532.630.897
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	22.925.163.888	47.526.180.938

VIII.3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.085.747.873.304	9.449.385.031.323
Chi phí liên quan khoản vay	(172.141.597.432)	-

VIII.4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.319.387.069.862	2.505.744.089.539
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	1.205.248.850.492	7.261.826.134.916

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**IX.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****Cam kết chi phí vốn đầu tư xây dựng cơ bản lớn**

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 hợp nhất giữa niên độ nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo này như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí xây dựng dự án	33.097.396.998.180	35.093.087.673.011
Chi mua TSCĐ	38.500.670.761	10.893.516.049

Cam kết bảo lãnh khoản vay

Trong kỳ, một số công ty con của Tập đoàn có các cam kết liên quan đến các khoản cấp tín dụng của Ngân hàng. Theo đó, các công ty con cam kết chuyển các nguồn thu về tài khoản mở tại ngân hàng và chấp thuận để ngân hàng thực hiện quyền trích tiền từ các tài khoản này nhằm thanh toán các nghĩa vụ của bên vay trong trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Các cam kết nêu trên không bao gồm việc các công ty con bảo lãnh hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên vay.

IX.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.29

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

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)
2. Các cá nhân trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng
3. Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - công ty thuộc sở hữu của cổ đông.
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land - công ty thuộc sở hữu của cổ đông.
7. Cá nhân liên quan cổ đông lớn

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn được biết. Tập đoàn cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

IX.2. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng Quản trị			1.600.000.000	1.643.636.364
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 23/04/2026)	Thù lao	400.000.000	600.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 23/04/2026)	Thù lao	400.000.000	-
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	400.000.000	300.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập (đến ngày 23/04/2026)	Thù lao	200.000.000	300.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	Thù lao	80.000.000	19.545.455
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT	Thù lao	80.000.000	-
Phạm Tiến Vân	Thành viên HĐQT (từ ngày 23/04/2026)	Thù lao	40.000.000	-
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (đến ngày 07/08/2025)	Thù lao	-	19.545.455
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	-	202.272.727
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	-	202.272.727
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			6.760.884.000	5.560.884.000
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc	Tiền lương	2.400.000.000	2.400.000.000
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	1.440.000.000	1.440.000.000
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	1.344.000.000	1.344.000.000
Võ Quốc Đức	Giám đốc Tài chính	Tiền lương	1.200.000.000	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	Tiền lương	376.884.000	376.884.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	20.203.887.810	20.825.145.237
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	2.964.567.810	3.585.825.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	17.239.320.000	17.239.320.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	871.301.000.627	756.150.411.505
Phải thu gốc cho vay ngắn hạn	104.910.000.000	23.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	43.010.000.000	-
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	15.200.000.000	15.200.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	46.700.000.000	8.200.000.000
Phải thu gốc cho vay dài hạn	643.380.000.000	643.380.000.000
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	643.380.000.000	643.380.000.000
Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	123.011.000.627	89.370.411.505
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	2.670.508.575	-
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	118.900.215.339	89.198.660.820
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	1.440.276.713	171.750.685
3. Phải thu ngắn hạn khác	118.204.224.122	155.654.224.122
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	37.450.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	27.804.224.122	27.804.224.122
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	90.400.000.000
4. Phải trả người bán ngắn hạn	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	38.580.766.717	62.290.797.617
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	38.580.766.717	62.290.797.617
6. Phải trả ngắn hạn khác	20.741.920.845	105.146.098.583
Công ty Cổ phần NovaGroup	13.390.014.897	105.116.098.583
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7.321.905.948	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	30.000.000	30.000.000
7. Phải trả dài hạn khác	202.050.000.000	202.050.000.000
Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	202.050.000.000	202.050.000.000
8. Vay ngắn hạn	62.186.942.012	62.065.442.012
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	62.186.942.012	62.065.442.012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

IX.2. c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu hoạt động tài chính	33.640.589.122	515.568.712
Lãi từ cho vay	33.640.589.122	515.568.712
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land</i>	2.670.508.575	515.568.712
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí</i>	1.268.526.028	-
<i>Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City</i>	29.701.554.519	-
2. Chi phí tài chính	3.756.214.382	3.595.101.674
Chi phí lãi vay	3.756.214.382	3.595.101.674
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land</i>	3.756.214.382	3.568.501.127
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí</i>	-	26.600.547
3. Tiền chi cho vay	81.510.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land</i>	43.010.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí</i>	38.500.000.000	-
4. Phải trả từ việc bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc trái phiếu	20.711.920.845	532.630.897
<i>Công ty Cổ phần NovaGroup</i>	13.390.014.897	532.630.897
<i>Công ty Cổ phần Diamond Properties</i>	7.321.905.948	-

IX.2. d. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Ngoài ra, các bên liên quan còn dùng tài sản, cổ phần thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn theo các thuyết minh vay tại mục V.22.

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

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

IX.3. 1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh.**IX.3. 1.a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026**

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Chuyển nhượng bất động sản	4.792.870.829.516	2.573.534.073.087	2.219.336.756.429
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	125.305.861.339	81.116.291.869	44.189.569.470
Cho thuê tài sản	177.625.879.186	160.584.617.283	17.041.261.903
Cộng	5.095.802.570.041	2.815.234.982.239	2.280.567.587.802

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

IX.3. 1.b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Chuyển nhượng bất động sản	3.411.485.510.506	2.092.116.374.827	1.319.369.135.679
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	244.371.252.923	208.846.747.820	35.524.505.103
Cho thuê tài sản	47.025.083.820	48.096.440.751	(1.071.356.931)
Cộng	3.702.881.847.249	2.349.059.563.398	1.353.822.283.851

IX.3. 2. Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý.

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

IX.4. Thông tin so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Tập đoàn đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định mới.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và thay đổi trong chính sách kế toán đến số liệu so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

Chỉ tiêu	06 tháng đầu năm 2025			
	Mã số	Số liệu đã trình bày (1)	Số liệu trình bày lại (2)	Chênh lệch (2) - (1)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	3.714.906.490.361	3.703.009.120.108	(11.897.370.253)
Giá vốn hàng bán	11	2.395.577.792.033	2.349.059.563.398	(46.518.228.635)
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	7.657.781.446	7.657.781.446
Chi phí bán hàng	25	245.683.909.931	287.962.549.759	42.278.639.828
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ				
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(2.035.384.483.890)	(2.033.878.426.626)	1.506.057.264
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.305.979.590.796	4.307.485.648.060	1.506.057.264

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.4. Thông tin so sánh (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026		
		Số liệu đã trình bày (1)	Số liệu trình bày lại (2)	Chênh lệch (2) - (1)
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ				
Tiền	111	2.905.438.928.798	2.870.002.427.327	(35.436.501.471)
Các khoản tương đương tiền	112	1.490.032.391.301	1.482.027.954.416	(8.004.436.885)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	53.843.467.143	17.169.329.381.072	17.115.485.913.929
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(2.068.277.450)	(2.068.277.450)
Đầu tư ngắn hạn khác	125	-	180.500.000.000	180.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		13.339.562.455.419	-	(13.339.562.455.419)
Phải thu ngắn hạn khác	135	22.309.450.851.275	17.590.624.637.524	(4.718.826.213.751)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(78.843.958.594)	(76.775.681.144)	2.068.277.450
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	59.468.296.791	59.468.296.791
Phải thu về cho vay dài hạn		2.879.396.000.000	-	(2.879.396.000.000)
Phải thu dài hạn khác	215	24.199.568.407.407	14.944.300.195.178	(9.255.268.212.229)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	301.440.514.598	4.260.481.514.598	3.959.041.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-	8.921.998.609.035	8.921.998.609.035
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	213.610.000	213.610.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	15.684.482.461.710	15.684.268.851.710	(213.610.000)
Phải trả dài hạn khác	338	42.367.729.156.137	37.191.002.156.137	(5.176.727.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	35.672.724.217.510	40.849.451.217.510	5.176.727.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	22.320.185.490.000	20.476.097.640.000	(1.844.087.850.000)
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	1.844.087.850.000	1.844.087.850.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

(i) Ngày 02 tháng 07 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết số 17/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG điều chỉnh một số nội dung phương án phát hành cổ phiếu ESOP đã thông qua trước đó tại Nghị quyết số 14/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026: số lượng dự kiến 111.724.823 cổ phiếu, giá phát hành tối thiểu 10.000 đồng/cổ phiếu; các nội dung khác thực hiện theo quy chế đã phê duyệt. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026.

(ii) Ngày 02 tháng 07 năm 2026, Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã thông qua trước đó tại Nghị quyết số 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 và Nghị quyết số 11/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026: số lượng dự kiến 800.000.000 cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, giá phát hành không thấp hơn 75% bình quân giá đóng cửa cổ phiếu NVL trong 30 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất trước ngày phát hành. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026 hoặc thời điểm khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

(iii) Ngày 18 tháng 07 năm 2026, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, trên cơ sở phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026: số lượng dự kiến 800.689.324 cổ phiếu, giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền 3:1, thời gian thực hiện dự kiến quý 3 hoặc quý 4 năm 2026. Tổng giá trị huy động dự kiến khoảng 8.006,9 tỷ đồng.

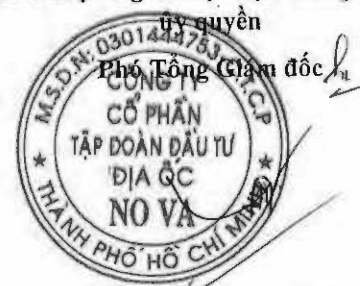
(iv) Ngày 06 tháng 08 năm 2026, Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu tại mục (iii), sau đó được bổ sung, làm rõ tại Nghị quyết số 38/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/08/2026. Theo đó, toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng để: thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Tập đoàn; góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và 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 hai công ty con này. Thời gian thực hiện dự kiến từ quý 4/2026 đến quý 1/2027 và việc thực hiện phụ thuộc vào kết quả đợt chào bán tại mục (iii).

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người được Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng



Danh Thùý Ngọc

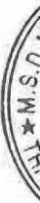
Nguyễn Thùy Xuân Mai

Trần Thị Thanh Vân

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
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 tháng 6 năm 2026 đã được kiểm toán

•



MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tình hình sử dụng vốn	6 - 7
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn	8 - 9

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với 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 tháng 6 năm 2026 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn") của Công ty.

THÔNG TIN CHUNG

Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 054350 do cơ quan đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu vào ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 76 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Hoạt động kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.
Trụ sở chính	313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc vào ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán

Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán 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 tháng 6 năm 2026 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với 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 tháng 6 năm 2026

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan. Trong việc soạn lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- Lập báo cáo tình hình sử dụng vốn trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình sử dụng vốn của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để soạn lập báo cáo tình hình sử dụng vốn tuân thủ theo chế độ kế toán. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

Phê chuẩn Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty đính kèm từ trang 6 đến trang 9. Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty đã được lập tuân thủ các chính sách kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 07 năm 2026

Số: 44a-2/KTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về 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 tháng 6 năm 2026

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo 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 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và Thuyết minh 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 tháng 6 năm 2026 (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn") được lập ngày 15 tháng 07 năm 2026 và trình bày từ trang 6 đến trang 9 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty theo 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 tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo 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 tháng 6 năm 2026 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty và phù hợp với mục đích sử dụng vốn, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.4 của Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty mô tả mục đích sử dụng báo cáo. Theo đó, Báo cáo tình hình sử dụng vốn chỉ được sử dụng để nộp hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 48.752.613 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1559-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 07 năm 2026

Kiểm toán viên

Lê Bảo Ngọc

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3906-2022-152-1

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 tháng 6 năm 2026**

I. Tên 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, Thành Phố Hồ Chí Minh,
Việt Nam.

Điện thoại: (84) 906 35 38 38 Website: www.novaland.com.vn

II. Cổ phiếu phát hành:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/Cổ phiếu.
4. Giá chào bán: 10.000 VND/Cổ phiếu.
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 48.752.613 Cổ phiếu.
6. Tổng số vốn huy động đã thu được: 487.526.130.000 VND.
7. Ngày kết thúc đợt chào bán: 09/10/2025.
8. Cơ sở pháp lý:
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 16/2025-NQ-ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24 tháng 04 năm 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 tháng 05 năm 2025 thông qua triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Chào bán ESOP"); Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04 tháng 07 năm 2025 thông qua sửa đổi, thay thế một số nội dung của Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 05 năm 2025.
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 60/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03 tháng 10 năm 2025 thông qua tiếp tục thực hiện chào bán cổ phiếu không chào bán hết theo Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và xử lý cổ phiếu thường không phân phối hết theo Phương án phát hành cổ phiếu thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.
 - Thông báo số 4659/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 25 tháng 08 năm 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.
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 62/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 10 năm 2025 thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Chào bán ESOP") và kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần ("Thưởng ESOP").
 - Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Chào bán ESOP") của Công ty gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 360/2025-CV-NVLG ngày 09 tháng 10 năm 2025.
 - Công văn số 6499/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 17 tháng 10 năm 2025 về tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty ("Chào bán ESOP").
 - Các tài liệu khác của Công ty liên quan đến việc phát hành.

III. BÁO CÁO CHI TIẾT TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THỰC TẾ ĐÃ HUY ĐỘNG

Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 16/2025-NQ-ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24 tháng 04 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 05 năm 2025 để huy động vốn nhằm mục đích: Bổ sung nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh, vốn lưu động của Công ty.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu, 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 tháng 6 năm 2026	446.698.619.501
2.1	Thanh toán khoản vay của bên liên quan (gồm nợ gốc và lãi vay)	438.533.086.164
2.2	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 tháng 6 năm 2026 [3] = [1] – [2]	40.827.510.499

Người lập

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Tổng Giám đốc

Dương Văn Bắc

Ngày 15 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH 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 tháng 6 năm 2026**

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do cơ quan đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 76 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

3. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 76 công ty con và 10 công ty liên kết.

4. Mục đích lập và sử dụng báo cáo

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 tháng 6 năm 2026 của Công ty để Công ty nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty chỉ được sử dụng để nộp hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 48.752.613 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

II. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam thay thế cho Thông tư 200.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán mà doanh nghiệp được áp dụng theo quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực, chế độ kế toán. Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và trình bày phù hợp với các quy định có liên quan của chuẩn mực kế toán, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tình hình sử dụng vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

3. Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được lập cho việc sử dụng vốn trong giai đoạn từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo này là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

III. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ báo cáo tình hình sử dụng vốn này yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.

Người lập

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Ngày 15 tháng 07 năm 2026



T. N. H. H. H. H.

Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU
TU ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No: 37./2022-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022
Ho Chi Minh City, March, 09, 2022

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 10 tháng 03 năm 2022

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated on June 17th, 2020 and other implementing regulations;

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

The Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated on November 26th 2019 and other implementing regulations;

- 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;

Decree No. 153/2020/ND-CP dated on 31/12/2020 prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;

- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 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;

Circular No. 122/2020/TT-BTC dated on 31/12/2020 Providing guidance on information disclosure and reporting prescribed in government's decree no. 153/2020/nd-cp dated december 31, 2020 on private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;

- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");

The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");

- Tờ trình của Tổng Giám đốc số: 04/2022/TTr-NVLG ngày 07/03/2022 về Phương án phát hành trái phiếu ("Tờ Trình Số 04");

The Proposal of the Chief Executive Officer No 04/2022/TTr-NVLG dated on 07/03/2022 Re. issuance plan of bonds in form of private placement ("Proposal No 04")

.1

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin, và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only, and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

18

- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số ...25.../2022-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 09/03/2022.

The Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 25/2022-BB.HĐQT - NVLG dated 09/03/2022;

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị trái phiếu phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu") theo Tờ trình số 04 và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, các tài sản đảm bảo ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approve the issuance of bonds in form of private placement and all the contents of bond issuance plan with the total value of VND 1,500,000,000,000 (One thousand and five hundred billion Vietnam dong) (the "Bond") according to the Proposal No 04 of the Chief Executive Officer and the contents relating to the Bond, including but not limited to terms of the Bond, plan to use the capital obtained from the Bond issuance, and the collateral assets ("Issuance Plan").

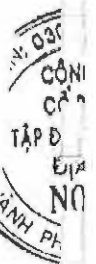
ĐIỀU 2: HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc Công Ty ủy quyền triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- (a) Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- (b) Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài Liệu Giao Dịch") và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);
- (c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) giá trị tài sản bảo đảm; (ii) việc thay thế, bổ sung và rút một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm; (iii) thay đổi bên bảo đảm theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu, các nội dung của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan khác (nếu có); và (iv) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/ hoặc thế chấp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;

.2

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin, và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only, and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

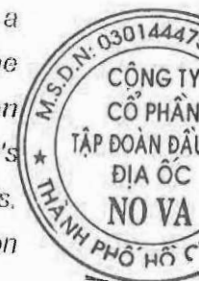


- (d) Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (e) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 2: Approve the delegation and authorization for the Chief Executive Officer of the Company or the person authorized by Chief Executive Officer of the Company to sign and perform duties as follows:

- a. Making decisions on specific issues mentioned in the Issuance Plan and amend, adjust or supplement the Issuance Plan (if necessary);
- b. Making decisions on (i) the specific terms and conditions of the Bond; (ii) the contents of contracts, agreements and documents which the Company is a party to or issued in connection with the issuance of the Bond and/or the performance of the Company's obligations under the Bond ("Transaction Documents") and (iii) the signing and performance of the the Company's obligations, commitments and agreements in the Transaction Documents, as well as the amendment and supplementation of the Transaction Documents (if necessary);
- c. Making decisions on the collaterals of the Bond within the authority of the BOD, including but not limited to: (i) the value of the collaterals; (ii) the replacement, addition and withdrawal of part or all of the collaterals; (iii) change the guarantor in accordance with the terms and conditions in the Bond documents, the contents of the security contracts and other relevant documents (if any); and (iv) carry out the procedures to complete the pledge and/or mortgage of the collaterals to perform the secured obligations of the Bond;
- d. Signing Transaction Documents and/or documents as required by Transaction Documents or in connection with Transaction Documents;
- e. Making decisions and taking all other necessary actions in accordance with the law, the Company's Charter, the Transaction Documents and this Resolution to complete the issuance of the Bond under the Issuance Plan.

ĐIỀU 3: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

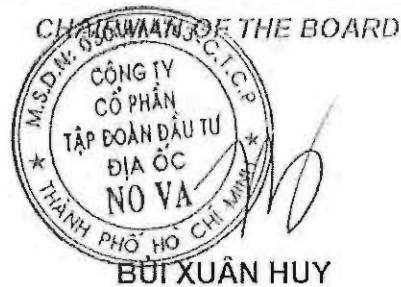


ARTICLE 3: The BOD's member, Board of Management, related Departments and related individuals of the Company are responsible for conducting this Resolution.

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 4: This Resolution will take effect from the signing date.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS



Handwritten signature

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày...10...tháng...03...năm...2022

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

Số: 04/2022-TT - NVLG

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 3 năm 2022



**Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC**

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va kính trình Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ (“**Phương Án Phát Hành**”) của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va (sau đây được gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**”/ “**Công Ty**”) với các nội dung như sau:

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

*Phương án phát hành này (sau đây gọi là **Phương Án Phát Hành**) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ, có tài sản đảm bảo, không chuyển đổi và không kèm chứng quyền của Công Ty. **Phương Án Phát Hành** chỉ quy định các điều kiện chính của trái phiếu và nội dung chính của việc phát hành trái phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của trái phiếu và nội dung khác của việc phát hành trái phiếu sẽ được quy định trong Bản công bố thông tin của trái phiếu, các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành trái phiếu.*

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- 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 153**”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát hành

- Tên Tổ Chức Phát hành: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 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, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. (“Giấy CNĐKDN”).
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 19.304.213.190.000 VNĐ (Mười chín nghìn ba trăm lẻ bốn tỷ hai trăm mười ba triệu một trăm chín mươi nghìn đồng Việt Nam) tính đến thời điểm ngày 28/02/2022.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

I. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty Cổ phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố 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 các dự án sau:

- Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cô Giang, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh;

Và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.

Theo thẩm quyền được giao bởi HĐQT, Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành (“**Tổng Giám Đốc**”) có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các trái phiếu cho mục đích nêu trên, trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành dự kiến trong Quý II và Quý III năm 2022.

IV. VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

- *Điều kiện 1: Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam*

Tổ Chức Phát Hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, căn cứ 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, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

- *Điều kiện 2: Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn*

Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán đủ các khoản nợ gốc, lãi phát hành trái phiếu, các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

- *Điều kiện 3: Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành*

Không áp dụng do các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành không có quy định về các tỷ lệ an toàn trong hoạt động.

- *Điều kiện 4: Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP*

Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được HĐQT phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết của HĐQT và Phương Án Phát Hành của Tổ Chức Phát Hành.

- *Điều kiện 5: Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP*

Trường hợp doanh nghiệp chào bán trái phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm mà chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, hoặc chưa có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, doanh nghiệp sử dụng báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính tháng/báo cáo tài chính quý gần nhất sau báo cáo tài chính bán niên của năm tài chính trước liền kề được soát xét hoặc kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện.

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công Ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020: “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 2020, 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 nêu trên 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”.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021: “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 2021, 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 nêu trên 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”.

- Điều kiện 6: Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

V. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

1. **Tổ Chức Phát Hành:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Trái Phiếu Phát Hành:** Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng (Một nghìn năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 24 (hai mươi tư) tháng, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền (“Trái Phiếu”).
3. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 đồng (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam).
5. **Số lượng Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 15.000.000 (Mười lăm triệu) Trái Phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 1.500.000.000.000 đồng (Một nghìn năm trăm tỷ Đồng Việt Nam).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
8. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.
9. **Phương thức thanh toán gốc, lãi:**
 - a. Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
 - b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
10. **Hình thức Trái Phiếu:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.

11. **Tính chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
12. **Đối tượng phát hành:** Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.
13. **Mục đích phát hành:**
- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty cổ phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố 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 các dự án sau:
- Dự án khu đô thị tại xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
 - Dự án chung cư Cô Giang tại phường Cô Giang, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh;
- Và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.
14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào quý I/2022.
- Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Là thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đó) cho tới (nhưng không bao gồm) (i) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo) hoặc (ii) ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (tùy trường hợp áp dụng, đồng thời Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo) hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) nêu trên sau đây gọi chung là Ngày Cuối Kỳ). Nếu Ngày Cuối Kỳ không phải là Ngày Làm Việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán vào Ngày Làm Việc ngay tiếp theo Ngày Cuối Kỳ đó.

20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là các ngày cuối cùng của mỗi kỳ 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành trong suốt Kỳ Hạn Trái Phiếu. Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**
- Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba (“Bên Bảo Đảm” hoặc “Các Bên Đảm Bảo”). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
22. **Dòng tiền thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
23. **Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn:** Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
24. **Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:** Trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
25. **Hoán đổi Trái phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
26. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (“PSI”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:** Tài Sản Bảo Đảm sẽ do PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
28. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
30. **Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
31. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
32. **Thuế:**

Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.

33. Niêm yết: Trái Phiếu sẽ được niêm yết nếu (1) đáp ứng đủ tiêu chí niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam và (2) có yêu cầu niêm yết Trái Phiếu của Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nhân danh và vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc niêm yết Trái Phiếu.

34. Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Quyền lợi:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu. Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật liên quan.

35. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền lợi:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hạn Chế

Giao Dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
36. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Thông tư 122/2020/TT-BTC và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
37. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
38. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định; và sẽ được quy định cụ thể trong Bản Công Bố Thông Tin Về Phát Hành Trái Phiếu và/hoặc các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. **Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liền kề trước năm phát hành:**

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành, bao gồm:

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	24.461.074	31.932.147	41.178.678	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	3,53	3,90	3,94 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,53	0,81	0,90	0,93 ³
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.387.322	3.906.502	3.460.318	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	13,85%	12,23%	8,4%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

2. Tình hình thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả Trái Phiếu) luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Tính đến thời điểm công bố thông tin, Tổ Chức Phát Hành không có khoản nợ phải trả quá hạn.

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần như sau:

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020: “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 2020, 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 nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán

¹ Các chỉ tiêu tại cột này được tính toán trên giả định chỉ có số dư nợ phải trả thay đổi do phát hành Trái Phiếu theo phương án phát hành này, các chỉ tiêu khác của báo cáo tài chính không bị ảnh hưởng/ thay đổi và được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021.

² Bảng (Nợ phải trả tại 31/12/2021 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2021

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 31/12/2021 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2021

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”

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021: “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 2021, 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 nêu trên 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”.

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Lãi trái phiếu được thanh toán sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
- Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ đại lý đăng ký và lưu ký; đại lý thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ Đại diện người sở hữu Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo đúng pháp luật.

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC *nc*



NGUYỄN NGỌC HUYỀN





**CÔNG BỐ THÔNG TIN
VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

**PUBLISH INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA
PRIVATE PLACEMENT**

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
ENTERPRISE: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

(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 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm/
Business Registration Certificate No. 0301444753 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 18th, 1992, amended from time to time)

THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

I. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU/ INFORMATION ON THE RESULTS OF BOND ISSUANCE

1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

- Tên doanh nghiệp/ Issuer: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va/ No Va Land Investment Group Corporation ("Tập đoàn Novaland/ Novaland Group")
- Địa chỉ trụ sở chính/ Head Office,: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam./ 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam
- Số điện thoại/ Telephone: (028) 3915 3666
- Địa chỉ thư điện tử/ Email: info@novaland.com.vn
- Loại hình doanh nghiệp/ Type of Enterprise: Công ty Đại Chúng Niêm yết/ Public Listed Company
- Lĩnh vực hoạt động chính/ Primary business sectors : Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ - thương mại - văn phòng - dịch vụ / Development, sales and management of the complex including apartments - trade centers - offices - services

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLH2224006

3. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu/ Bond Terms and Conditions:

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 15.000.000 Trái phiếu (Mười lăm triệu trái phiếu/ Fifteen million bonds)
- Mệnh giá/ Face value: 100.000 đồng/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ one hundred thousand dong per bond)
- Kỳ hạn/ Tenor: 24 tháng/ 24 months



Handwritten signature

- Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and secured bond*
- Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ *Bonds are offered in the forms of book entries, Bonds Certificate can also be provided.*
- Lãi suất danh nghĩa/ *Nominal Interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum.*
- Kỳ hạn trả lãi/ *Coupon frequency*: mỗi 06 tháng/ *every 06 months*
- Lãi suất phát hành thực tế / *Actual interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum*

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 15/03/2022 / Mar 15th, 2022

Ngày hoàn thành đợt phát hành/ *Completion date of bond offering*: 13/06/2022/ June 13th, 2022

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 15/03/2024 / Mar 15th, 2024

5. Mục đích phát hành/ *Bond issuance purposes*:

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để góp vốn vào Công ty Cổ Phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi bổ sung từ từ theo từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển các dự án sau: / *The proceeds from the Bond issuance will be used for capital contribution at The Prince Residence Corporation (A company established under Business Registration Certificate No. 0310337846 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 25th, 2010, amended from time to time) to cooperate and develop the following projects:*

- Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai/ *Aqua Dona Project in Long Hung commune, Bien Hoa city, Dong Nai Province;*
- Dự án Chung cư Cô Giang tại Phường Cô Giang, Quận 1, TP HCM/ *Co Giang Apartment Project in Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City;*

Và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành/ *And other investment projects of the Issuer.*

6. Phương thức phát hành/ *Issuance method*:

Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành theo quy định tại nghị định số 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020. / *Private placement via Agency accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020.*

7. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu/ *Principal and Interest Payment*:

- Ngày Thanh Toán Lãi/ *Interest Payment Date*: định kỳ mỗi 06 (năm) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 06 months, the last day of interest period.*
- Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn/ *Principal Payment*: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date.*

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu/ *Bondholder's Right*:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu. / *Receive announcement and information related to the bond in accordance with this Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 ; have the right to access the Bond documents upon request.*
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành. / *To be paid in full and on time the bond interest and principal upon maturity by the Issuer, and to exercise the rights of Bondholders (if any) under The Terms and Conditions of The Bond and other agreements with the Issuer.*
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật. / *Transfer, give, leave, donate, inherit, discount, pledge or use bonds as collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law;*

9. Phương thức thực hiện quyền/ *Right Exercise Method* : không áp dụng/ *None*

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

- Hình thức đảm bảo/ *Type of guarantee*: bảo đảm bằng tài sản/ *secured by assets*
- Tài sản đảm bảo/ *Collateral*: cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của bên thứ ba là các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành. Số lượng (các) cổ phần cầm cố và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu/ *Shares of The Company under the ownership of a third party, shareholders of The Company. The amount of shares pledged and The Guarantor(s) shall be determined at the issuing date of The Bond.*

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu/ *Bond redemption before maturity, swap bonds*:

Tổ chức Phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Của Trái Phiếu / *The Issuer is obligated to buy back the bond before maturity at the request of The Bondholder would any Default Event occur as set out in The Bond Terms and Conditions.*

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU/ THE BONDHOLDERS

1. Danh sách nhà đầu tư mua trái phiếu / *The Bondholders*

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion (%)</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	1500,00 tỷ đồng/ <i>VND 1500.00 Billion</i>	100,00
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	1491,83 tỷ đồng/ <i>VND 1491.83 Billion</i>	99,46
	Công ty cổ phần Safin	403,50 tỷ đồng/ <i>VND 403.50 Billion</i>	26,90
	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Tân Sơn Bình	1088,33 tỷ đồng/ <i>VND 1088.33 Billion</i>	72,56

4447
CÔNG TY
CỔ PHẦN
HOÀN ĐẢ
ĐIỂM OC
NO VA
31/10/2020
NÂN
H ĐÀ
A OC
O VA
5 HO

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion (%)</i>
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	8,17 tỷ đồng/ <i>VND 8.17 Billion</i>	0,54
	Cao Xuân Bảo	3,00 tỷ đồng/ <i>VND 3.00 Billion</i>	0,20
	Nguyễn Bích Thủy	1,00 tỷ đồng/ <i>VND 1.00 Billion</i>	0,06
	Hà Phương Dung	4,17 tỷ đồng/ <i>VND 4.17 Billion</i>	0,28
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	0	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1500,00 tỷ đồng/ <i>VND 1500.00 Billion</i>	100

2. Cơ cấu nhà đầu tư mua trái phiếu: / *Investors structure*

ST T	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng/ <i>proportion (%)</i>
I	Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	2	99,46
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	3	0,54
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	5	100
II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	-
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0

	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>total</i>	5	100

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành/ *Consultant and Issuance Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

2. Đại lý lưu ký và thanh toán / *Registration, Depository and Payment Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm/ *Collateral Asset Management Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

4. Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu/ *Bondholder Representative*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

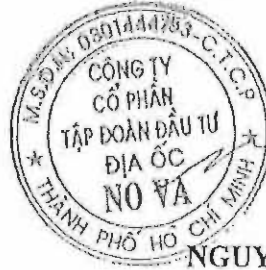


Ngày 27 tháng 06 năm 2022

June 27th, 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

TỔNG GIÁM ĐỐC / GENERAL DIRECTOR *h.h.h*



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



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

Số: 144/2026/CN-NVLG
V/v: Định chính tình hình thanh toán gốc lãi mĩ
NVLH2224006

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



Dương Văn Bắc

TP.HCM, ngày 28 tháng 11 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo 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, Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

- Thông tin về doanh nghiệp
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va.
 - Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và các lần sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: 08.39153666
 - Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
 - Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
 - Mã số thuế: 0301444753

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: đề nghị báo cáo đối với tất cả các trái phiếu đang còn dư nợ tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo (không bao gồm các thanh toán về mua lại/hoán đổi/chuyển đổi trái phiếu). Cụ thể:

15/11/2026

18

- Thông tin về cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) *	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa **	Ngày thanh toán theo kế hoạch **	Ngày thanh toán thực tế **	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) * (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) * (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	NVLH2224006	1.500.000.000.000	1.418.787.225.216	Trả gốc	15/03/2026	16/03/2026	18/03/2026	10,5	1.435.011.045.145	-	16.223.819.929	1.418.787.225.216	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-Tại ngày 18/03/2026, TCPH đã thanh toán lãi trái phiếu với số tiền 16.223.819.929 đồng. -TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.
2	NVLH2224006	1.500.000.000.000	1.418.787.225.216	Trả lãi	15/03/2026	16/03/2026	18/03/2026	11,5	427.672.918.160	-	0	427.672.918.160	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 28/04/2026

- Định chính công văn số 91/2026-CV-NVLG ngày 18/03/2026 về việc thanh toán gốc lãi trái phiếu mã NVLH2224006.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

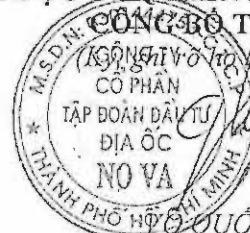
NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

NGUYỄN THỊ NGỌC ĐAN THANH
CHUYÊN VIÊN

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN



QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022)**

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	09 - 11

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 12 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập
Ông Dương Văn Bắc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/8/2025)
Ông Đoàn Minh Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025 và miễn nhiệm ngày 07/8/2025)
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/4/2025)
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu như sau:

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/5/2025 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; 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 bao gồm Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022, Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023, và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của các Nghị định này; và các quy định pháp lý liên quan khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các hồ sơ, tài liệu và sổ kế toán được lưu giữ đầy đủ để phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu của Công ty tại mọi thời điểm, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.12-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 11, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục IV – Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, trong đó đề cập đến một nội dung theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Mục II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Báo cáo này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và Trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định pháp luật. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYỀN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI (HNX)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Báo cáo.

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022

Tên Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 15.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2224006.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 1.500.000.000.000 VND.

Loại tiền tệ phát hành: Việt Nam đồng (VND).

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản.

Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua hình thức đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí.

Mục đích phát hành: 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh (hiện nay là Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển các dự án sau:

- Dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);

- Dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM); và các dự án đầu tư khác của Công ty.

Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm.

Ngày phát hành: 15/3/2022.

Ngày đáo hạn: 15/3/2024.

Lãi suất trái phiếu cố định: 10,5%/năm.

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)

Mua lại trái phiếu trước hạn: trong suốt kỳ hạn của trái phiếu, Công ty phải mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu hoặc người đại diện sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào theo quy định tại điều khoản và điều kiện trái phiếu.

Tài sản đảm bảo:

31.329.114 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Novagroup và Công ty CP Diamond Properties (bên cầm cổ), bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cổ được hưởng có trong và liên quan đến cổ phiếu cầm cổ, bao gồm nhưng không giới hạn ở, quyền nhận cổ tức (bằng tiền/cổ phiếu), quyền mua và nhận các khoản phân phối khác và việc phát hành bất kỳ chứng khoán nào bổ sung hoặc thay thế cho, hoặc bất kỳ lợi ích nào khác theo hoặc liên quan đến cổ phiếu cầm cổ và các khoản tiền thu được từ cổ phiếu cầm cổ bao gồm nhưng không giới hạn ở quyền nhận các khoản tiền thu được, từ bất kỳ việc bán, chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bất kỳ việc thanh lý nào khác của bất kỳ cổ phiếu cầm cổ nào trong suốt thời hạn bảo đảm.

* Theo công văn số 226/TB-CKDK ngày 22/02/2023 về thông báo sự kiện vi phạm kiểm thông báo mua lại bắt buộc và Nghị quyết sở hữu trái phiếu số 99/NQ-HNNSHTP ngày 26/6/2023, PSI đã thông báo Công ty vi phạm việc không bổ sung tài sản bảo đảm đúng hạn cho trái phiếu NVLH2224006 và PSI tuyên bố trái phiếu này đến hạn và công ty phải mua lại trước hạn trái phiếu này.

* **NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 177/NQ-HNNSHTP ngày 25/10/2023** đã thông qua phương án thực hiện các nghĩa vụ của Công ty đối với người sở hữu trái phiếu mã NVLH2224006 của những người sở hữu trái phiếu đại diện 89,55% tổng dư nợ trái phiếu chưa thanh toán. Cụ thể như sau:

- Công ty không phải thực hiện nghĩa vụ mua lại trước hạn và trái phiếu không bị xem là đến hạn theo Thông báo sự kiện vi phạm kiểm thông báo mua lại bắt buộc số 226/TB-CKDK ngày 22/02/2023 của PSI và nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 99/NQ-HNNSHTP ngày 26/6/2023.

- Kỳ hạn trái phiếu kéo dài thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn. Theo đó, kỳ hạn trái phiếu từ 24 tháng thành 48 tháng và ngày đáo hạn mới là ngày 15/3/2026.

- Điều chỉnh nội dung tài sản bảo đảm là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba như sau: "Các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cổ được hưởng trong và liên quan đến cổ phiếu cầm cổ, bao gồm quyền nhận cổ tức (bằng tiền/cổ phiếu); quyền nhận các khoản phân phối khác nhưng không bao gồm quyền mua cổ phiếu, quyền nhận các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác, cả việc phát hành bất kỳ chứng khoán nào bổ sung hoặc thay thế cho hoặc liên quan đến cổ phiếu cầm cổ. Để làm rõ trường hợp phát sinh quyền mua cổ phiếu đối với cổ phiếu cầm cổ, cổ phiếu phát sinh từ việc (các) bên cầm cổ thực hiện quyền mua này khi hình thành sẽ không thuộc phạm vi tài sản bảo đảm".

- Về phương thức thanh toán tiền gốc, lãi trái phiếu như sau:

+ Trường hợp người sở hữu trái phiếu ("NSHTP") có nhu cầu thanh toán tiền gốc và/hoặc lãi trái phiếu bằng tiền mặt: NSHTP được Công ty thanh toán gốc và lãi trái phiếu như sau:

(i) Đối với toàn bộ tiền lãi trái phiếu của các kỳ thanh toán lãi chưa được Công ty thanh toán trước và không bao gồm ngày 15/9/2023, Công ty sẽ thanh toán số tiền này vào ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh và không phải phát sinh thêm thanh toán lãi trả chậm/lãi phạt do chậm thanh toán số tiền nêu trên.

(ii) Ngoại trừ việc thanh toán tiền lãi còn lại nêu tại mục (i) nêu trên, đối với các kỳ thanh toán lãi tiếp theo vào mỗi ngày thanh toán lãi của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh, Công ty sẽ thanh toán 20% tiền lãi trái phiếu đến hạn của mỗi kỳ thanh toán lãi và 80% phần tiền lãi còn lại của kỳ thanh toán lãi đó sẽ trả một lần cùng với tiền gốc vào ngày đáo hạn của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh (ngày 15/3/2026) và không phát sinh thêm lãi trên phần 80% này. Để làm rõ thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu nêu trên sẽ bắt đầu từ kỳ tính lãi ngày 15/9/2023 và nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh (ngày 15/3/2026).

(iii) Lãi suất trái phiếu sau điều chỉnh: cố định 11,5%/năm. Mức lãi suất mới này áp dụng kể từ ngày 21/3/2023 đến ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh (ngày 15/3/2026). Để làm rõ, đối với khoảng thời gian tính lãi trước ngày 21/3/2023, những NSHTP được hưởng lãi suất trái phiếu là 10,5%/năm.

- Và các nội dung thay đổi khác theo NQNSHTP này.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ**1. Mục đích sử dụng vốn**

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022. Theo đó, 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh (hiện nay là Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM).

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: tối đa 15.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 15.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 15.000.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 1.500.000.000.000 VND.

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2224006)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh (hiện nay là Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM)	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000
Cộng	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2224006) (tiếp theo)

(*): Xem chi tiết tại Mục III - Bản Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của Báo cáo nêu trên.

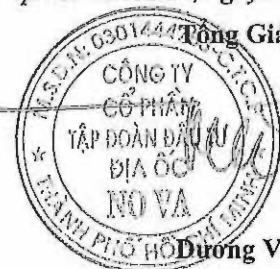
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 12 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty trong vòng 36 tháng.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Thời kỳ lập báo cáo

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng là Đồng Việt Nam (VND).

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Pháp luật đối với việc phát hành trái phiếu riêng lẻ. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu ("Báo cáo") được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán sau:

- Báo cáo được lập trên cơ sở thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành các trái phiếu còn số dư gốc chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lần đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Chi tiết các khoản chi góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM), cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	07/4/2022	Công ty đầu tư tăng vốn góp cho Công ty CP The Prince Residence theo Biên bản họp HĐQT số 30/2022-BB.HĐQT-NVLG ngày 05/4/2022 và Nghị quyết số 51/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/4/2022	410.000.000.000
2	17/6/2022		1.090.000.000.000
Cộng			1.500.000.000.000

Theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02B/2022-BB-TPR ngày 09/3/2022 và Quyết định ĐHĐCĐ số 02/2022-NQ-TPR ngày 11/02/2022 của Công ty CP The Prince Residence đã thông qua chủ trương việc hợp tác đầu tư và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty sau:

- Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt để hợp tác đầu tư vào dự án Chung cư Cô Giang, số 100 đường Cô Giang, phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là số 100, đường Cô Giang, phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM).
- Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh để hợp tác đầu tư vào dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Vào ngày 08/4/2022 và 17/6/2022, Công ty CP The Prince Residence đã chuyển 500 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2022/HTKD/TPR-DV ngày 05/4/2022.

Vào ngày 17/6/2022, Công ty CP The Prince Residence đã chuyển 1.000 tỷ VND cho Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2022/HDNHTKD/TPR-TM ngày 05/4/2022.

IV. THÔNG TIN KHÁC**1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm**

Theo thông báo số 937/TB-CKDK ngày 15/6/2023 về phương án xử lý tài sản bảo đảm của trái phiếu NVLH2224006, Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") thông báo về việc PSI sẽ thực hiện các thủ tục bán cổ phiếu cầm cố của bên cầm cố theo chỉ định xử lý tài sản bảo đảm của từng NSHTP không chấp thuận thay cho việc thực hiện và thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại điều 9.2 (a) (ii) hợp đồng cầm cố.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2224006 là 1.435.011.045.144 VND (đã quá hạn) và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLH2224006 là 27.694.588 cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Novagroup và Công ty CP Diamond Properties.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 (mã NVLH2224006) đã vi phạm liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPHC liên quan đến vi phạm đã nêu trên. Công ty đã tiến hành nộp phạt và cam kết tuân thủ quy định về công bố thông tin.

V. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC THỜI KỲ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 177/NQ-HNNSHTP ngày 25/10/2023, 89,55% NSHTP đã đồng ý gia hạn kỳ hạn trái phiếu và Công ty không phải thực hiện nghĩa vụ mua lại trước hạn và trái phiếu không bị xem là đến hạn. Tính đến thời điểm lập Báo cáo này, Công ty vẫn đang nỗ lực đàm phán phương án thay đổi kỳ hạn trái phiếu với nhóm NSHTP chưa đồng ý phương án đề xuất của Công ty.

V. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC THỜI KỲ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc thời kỳ lập Báo cáo yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 06206, Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân



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



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

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 09 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- 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;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số .../2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 09/09/2021.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("Trái Phiếu") với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng (bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) theo Phụ lục I đính kèm Nghị quyết này ("Phương án Phát Hành").

ĐIỀU 2: HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương án Phát Hành (nếu cần thiết);
- Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài Liệu Giao Dịch") và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận

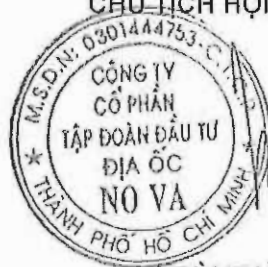
của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);

- (c) Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (d) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) giá trị tài sản bảo đảm; (ii) việc thay thế, bổ sung và rút một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm; (iii) quyết định, thông qua, bổ sung, thay đổi (các) bên bảo đảm (iv) các nội dung của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan khác (nếu có); (v) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/ hoặc thế chấp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;
- (e) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

ĐIỀU 3: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÙI THÀNH NHƠN

3014
CÔNG
CỐ P
ĐOÀ
ĐỊA
NO
PHỐ

PHỤ LỤC I

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

(đính kèm Nghị Quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này (sau đây gọi là Phương Án Phát Hành) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ, có tài sản đảm bảo, không chuyển đổi và không kèm chứng quyền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là "Tổ Chức Phát Hành"/ "Công Ty") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành. Phương Án Phát Hành chỉ quy định các điều kiện chính của trái phiếu và nội dung chính của việc phát hành trái phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của trái phiếu và nội dung khác của việc phát hành trái phiếu sẽ được quy định trong Bản Công Bố Thông Tin của trái phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành trái phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- 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 153");
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 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 ("Thông tư 122");
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 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, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. ("Giấy CNĐKDN").
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 14.736.056.190.000 VNĐ (Mười bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ không trăm năm mươi sáu triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 21/07/2021.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Ag

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Khánh An. (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm).

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành dự kiến trong Quý III và Quý IV/2021.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT"), Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành ("Tổng Giám Đốc") có quyền quyết định kế hoạch sử dụng, mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các trái phiếu phù hợp với mục đích đã được phê duyệt, trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

IV. VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

- Điều kiện 1: Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam

Tổ Chức Phát Hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, căn cứ 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, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

- Điều kiện 2: Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn

Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán đủ các khoản nợ gốc, lãi phát hành trái phiếu, các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

- Điều kiện 3: Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành

Không áp dụng do các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành không có quy định về các tỷ lệ an toàn trong hoạt động.

- Điều kiện 4: Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP

Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được HĐQT phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết của HĐQT và

Phương Án Phát Hành của Tổ Chức Phát Hành.

- *Điều kiện 5: Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP*

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán: "*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 2020, 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 nêu trên 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*".

- *Điều kiện 6: Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định*

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

V. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

1. Loại hình Trái Phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và có bảo đảm bằng tài sản ("*Trái Phiếu*").
2. Tính chất Trái Phiếu: Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
3. Tổng mệnh giá phát hành: Tối đa 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng Việt Nam*).
4. Thời gian phát hành: thực hiện trong quý III-IV năm 2021.
Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
5. Số lượng đợt phát hành dự kiến: 01 đợt phát hành.
6. Kỳ hạn: dự kiến tối đa 18 (mười tám) tháng kể từ ngày phát hành;
Ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
7. Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu.

8. Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
9. Hình thức phát hành: Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
10. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam
11. Mệnh giá: 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu hoặc bội số của 100.000 đồng.
12. Giá phát hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu
13. Số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 10.000.000 (Mười triệu) Trái Phiếu.
14. Lãi suất dự kiến: cố định 10,5%/năm (mười phẩy năm phần trăm một năm),

Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
15. Đối tượng phát hành: Các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.
16. Phương thức thanh toán gốc, lãi:
 - a. Lãi của Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán lãi;
 - b. Gốc của Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại theo quy định phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
17. Kỳ trả lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
18. Ngày Thanh Toán Lãi: Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
19. Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
20. Mua lại Trái Phiếu trước hạn: Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành trái phiếu.
21. Hoán đổi Trái phiếu: Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
22. Đăng ký lưu ký trái Phiếu: Trái phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán MB ("MBS").
23. Tổ chức tư vấn: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán MB ("MBS").

24. Đại lý phát hành/ Đại lý lưu ký và thanh toán/Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/Tổ chức nhận tài sản bảo đảm: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán MB.
25. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
26. Niêm yết: Trái Phiếu không niêm yết.
27. Giao Dịch Trái Phiếu: Trái phiếu được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án quyết định của tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của trọng tài hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.
28. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu
Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba ("**Bên Bảo Đảm**" hoặc "**Các Bên Đảm Bảo**"). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, và hoặc các tài sản khác (nếu có). Số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
29. Dòng tiền thanh toán, Kế hoạch trả nợ:
Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
30. Địa điểm phát hành:
Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
31. Thuế:
Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào ("**Thuế**") do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.
32. Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu:
Quyền lợi:
 - Được TCPH thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu;
 - Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số

quyền của mình theo Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng;

- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định có liên quan của pháp luật;
- Được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hoặc Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng;
- Được tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng;
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, TCPH theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và/hoặc Các Hợp Đồng (tùy trường hợp áp dụng); và
- Các quyền khác theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng.

Trách nhiệm:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu. Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật liên quan.

33. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền lợi:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hạn Chế Giao Dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và

- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

34. Cam kết công bố thông tin:

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

35. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.

36. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:

37. Các điều kiện khác:

Ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành Quyết định và sẽ được quy định cụ thể trong các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu, Bản Công Bố Thông Tin về phát hành trái phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

VI. **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. **Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liền kề trước năm phát hành:**

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành, bao gồm:

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	19.969.800	24.461.074	31.932.147	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,46	2,68	3,53	3,56 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,84 ³
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502	

¹ Các chỉ tiêu tại cột này được tính toán trên giả định chỉ có số dư nợ phải trả thay đổi do phát hành Trái Phiếu theo phương án phát hành này, các chỉ tiêu khác của báo cáo tài chính không bị ảnh hưởng/ thay đổi và được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020.

² Bảng (Nợ phải trả tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018, năm 2019 và năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

2. Tình hình thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả Trái Phiếu) luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Tính đến thời điểm công bố thông tin, Tổ Chức Phát Hành không có khoản nợ phải trả quá hạn.

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

"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 2020, 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 nêu trên 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"

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Lãi của Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán lãi;
- Gốc của Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại theo quy định phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành

Có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP; cung cấp dịch vụ theo

Hợp đồng tư vấn và tuân thủ các quy định đối với Tổ Chức Tư vấn theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

2. **Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán**

Cung cấp dịch vụ Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán theo Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán và tuân thủ các quy định đối với tổ chức đăng ký lưu ký theo quy định pháp luật chứng khoán và Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

3. **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ qui định tại các hợp đồng và tuân thủ các quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.

4. **Tổ chức nhận Tài sản Bảo đảm**

Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ qui định tại các hợp đồng và tuân thủ các quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.



SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 09 Tháng 09 Năm 2021

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

-----00000-----



Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----00000-----

Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 11 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

PUBLISH INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

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

ENTERPRISE: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

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 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm

Business Registration Certificate No. 0301444753 Issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 18th, 1992, amended from time to time

THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

I. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU/ INFORMATION ON THE RESULTS OF BOND ISSUANCE

1. Thông tin doanh nghiệp/ The Issuer:

Tên doanh nghiệp/ Issuer	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn Novaland" No Va Land Investment Group Corporation ("Novaland Group"))
Địa chỉ trụ sở chính/ Head Office	: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/ 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam
Điện thoại/ Telephone	: (+84.28) 3915 3666
Địa chỉ thư điện tử/ Email	: info@novaland.com.vn
Loại hình doanh nghiệp/ Type of Enterprise	: Công ty đại chúng niêm yết/ Public Listed Company
Lĩnh vực hoạt động chính/ Primary business sectors	: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ - thương mại - văn phòng - dịch vụ/ Development, sales and management of the complex including apartments - trade centers - offices - services



10

2. Mã Trái phiếu/ *Ticker*: NVLH2123010

3. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu/ *Bond Terms and Conditions*:

Khối lượng trái phiếu phát hành/ <i>Bonds issued</i>	: 10.000.000 Trái Phiếu (Mười triệu/ <i>Ten million</i>)
Mệnh giá/ <i>Face value</i>	: 100.000 Đồng Việt Nam/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ <i>one hundred thousand Vietnamese dong per bond</i>)
Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành/ <i>Total face value of bonds issued</i>	: 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng Việt Nam/ <i>one thousand billion Vietnamese dong</i>)
Kỳ hạn/ <i>Tenor</i>	: 18 (mười tám) tháng/ <i>18 (eighteen) months</i>
Loại hình trái phiếu/ <i>Bond Status</i>	: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ <i>without warrant, non-convertible and secured bond</i>
Hình thức trái phiếu/ <i>Bond form</i>	: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ <i>Bonds are offered in the forms of book entries, Bonds Certificate can also be provided.</i>
Lãi suất danh nghĩa và / <i>Nominal Interest rate</i>	: Lãi suất danh nghĩa được cố định 10,5%/năm./ <i>fixed at 10,5% per annum</i>
Kỳ hạn trả lãi/ <i>Coupon frequency</i>	: 06 tháng một lần/ <i>every 06 months</i>
Lãi suất phát hành thực tế/ <i>Actual interest rate</i>	: Cố định 10,5%/năm/ <i>fixed at 10,5% per annum</i>

4. Ngày phát hành và ngày đáo hạn/ *Issue Date and Maturity Date*:

Ngày phát hành/ *Issue Date*: 17 tháng 09 năm 2021 / *September 17th, 2021*

Ngày kết thúc đợt phát hành/ *Closing Date*: 29 tháng 10 năm 2021/ *October 29th, 2021*

Ngày đáo hạn/ *Maturity Date*: 17 tháng 03 năm 2023/ *March 17th, 2023*

5. Mục đích phát hành/ *Bond issuance purposes*:

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. /*The Issuer intends to use the proceeds received from the Bond issuance to increase the company's working capital.*

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Khánh An (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm)/ *Specifically, the Issuer intends to use the proceeds received from the Bond issuance to contribute the capital of Khanh An Investment and Development Real Estate Co., Ltd. business registration number 0314780110 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on December 8, 2017, as amended and supplemented from time to time)*

6. Phương thức phát hành/ *Issuance method*:

Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp thông qua đại lý phát hành./ *Private placement via Agency accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020.*

7. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu/ *Principal and Interest Payment:*

- Ngày Thanh Toán Lãi/ *Interest Payment Date:* định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 06 months, the last day of interest period.*
- Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn/ *Principal Payment:* Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date.*

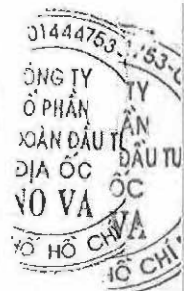
8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu/ *The Issuer is obligated to pay in full and on time for the principal, interest related to the bond;*
- Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *Being represented by Bondholder Representative in exercising the right of Bondholders under Terms and Conditions and Contracts;*
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định có liên quan của pháp luật/ *Transfer, discount, pledge, give, leave, donate, inherit, or transfer ownership of the Bonds in another form and participate in a commercial transaction in accordance with applicable law;*
- Được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hoặc Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *To be issued with a Certificate of Ownership or Certificate of Bond Balance in accordance with the Bond Terms and Conditions and Contracts;*
- Được tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *Attend, vote at the Bondholders conference and other issues related to the bond in accordance with the Bond Terms and Conditions and Contracts;*
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và/hoặc Các Hợp Đồng (tùy trường hợp áp dụng)/ *Receive announcement and information related to the bond and Issuer in accordance with the Bond Terms and Conditions and Contracts; và/ and*
- Các quyền khác theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *The Bondholder has other rights and obligations as set out in The Terms and Conditions of The Bond and the signed agreements and contracts related to The Bond*

9. Phương thức thực hiện quyền/ *Right Exercise Method* : không áp dụng/ *None*

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral:*

- Hình thức đảm bảo/ *Type of guarantee:* bảo đảm bằng tài sản/ *secured by property*
- Tài sản đảm bảo/ *Collateral:* cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của bên thứ ba là một/hoặc một vài cổ đông của Tổ Chức Phát Hành. Số lượng (các) cổ phần cầm cố và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu/ *Shares of The Company under the ownership of a third party, either one or a few shareholders of The Company. The amount of shares pledged and The Guarantor(s) shall be determined at the issuing date of The Bond.*



11. Mua lại trái phiếu trước hạn/ *Early redemption of Bond*:

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người sở hữu trái phiếu và /hoặc Tổ chức Phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *The Issuer has the right to call the bond before maturity after reached a agreement with Bondholders and/or The Issuer is obligated to buy back the bond before maturity at the request of The Bondholder upon any Violation as set out in The Terms and Conditions of The Bond and Contracts.*

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU/ *THE BONDHOLDERS*

1. Danh sách nhà đầu tư mua trái phiếu/ *The Bondholders*

STT No.	Nhà đầu tư trái phiếu <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ (đồng) <i>Value</i>	Tỷ trọng (%) <i>Proportion</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional Investors</i>	-	0
	Doanh Nghiệp A/ Company A	1.000.000.000.000	100%
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	-	0
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1.000.000.000.000	100%

2. Cơ cấu nhà đầu tư mua trái phiếu/ *Investors structure*

3.

STT No	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng (%) <i>proportion</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng)/ <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	01	100%
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0

STT	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/	Tỷ trọng (%)
	Tổng nhà đầu tư trong nước/ <i>Total domestic investors</i>	01	100%
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>foreign investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>Total</i>	01	100%



III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH/ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH/ ĐẠI LÝ LƯU KÝ VÀ THANH TOÁN/ TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU/ *CONSULTANT/ ISSUANCE AGENCY/ REGISTRATION AND PAYMENT AGENCY/ BONDHOLDER REPRESENTATIVE:*

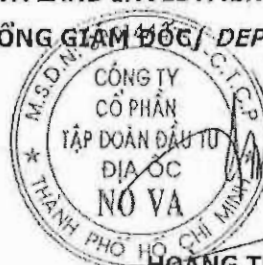
Công ty cổ phần Chứng khoán MB/ *MB Securities Jsc.*

Địa chỉ/ *Head Office:* Tầng 7-8, Tòa nhà MB, Số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội/ *Floor 7-8, MB tower, 21st Cat Linh st, Cat Linh Ward, Ba Dinh Dist, Hanoi*

Điện thoại/ *Tel:* 024.7262600

Website: www.mbs.com.vn

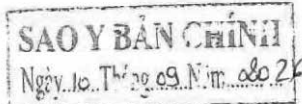
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC/ *DEPUTY GENERAL DIRECTOR*



HOÀNG THU CHÂU



Handwritten signature



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

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



Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: 83./2025 - CV - N.NLC.....

V/v: Công bố thông tin về tình
hình thanh toán gốc, lãi

TP Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo 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, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0301444753

Ngày cấp: 18/09/1992

Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.

- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).

- Mã số thuế: 0301444753.

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: đề nghị báo cáo đối với tất cả các trái phiếu đang còn dư nợ tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo (không bao gồm các thanh toán về mua lại/hoán đổi/chuyển đổi trái phiếu). Cụ thể:



18

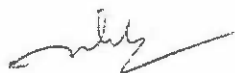
- Thông tin về chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) *	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa **	Ngày thanh toán theo kế hoạch **	Ngày thanh toán thực tế **	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) * (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) * (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	NVLH21 23010	1.000.000.000.000	864.003.400.000	Trả gốc	17/03/2025	17/03/2025	-	11,5	864.003.400.000	0	0	864.003.400.000	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	Đang thương thảo với nhà đầu tư
2	NVLH21 23010	1.000.000.000.000	864.003.400.000	Trả lãi	17/03/2025	17/03/2025	-	11,5	228.477.814.786	0	0	228.477.814.786	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	Đang thương thảo với nhà đầu tư

- Ngày thông kê: 17/03/2025

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

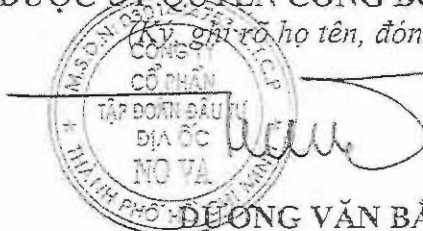
NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



NGUYỄN HỒNG THANH

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI
ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



DƯƠNG VĂN BẮC
TỔNG GIÁM ĐỐC

14

84

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021
và các Nghị quyết có liên quan)**

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 09
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	10 - 12



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/8/2025)
Ông	Đoàn Minh Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025 và miễn nhiệm ngày 07/8/2025)
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/4/2025)
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/5/2025)
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VÀ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu như sau:

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/5/2025 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và nghị định sửa đổi bổ sung quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; 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 bao gồm Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022, Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023, và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của các Nghị định này; và các quy định pháp lý liên quan khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các hồ sơ, tài liệu và sổ kế toán được lưu giữ đầy đủ để phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu của Công ty tại mọi thời điểm, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026
Chữ ký và đóng dấu của Ban Tổng Giám đốc

Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.4-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 12, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ-HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục IV – Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, trong đó đề cập đến một nội dung theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Mục II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Báo cáo này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và Trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định pháp luật. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYỀN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN
KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI (HNX)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Báo cáo.

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG NGÀY 09/9/2021

Tên Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Mã trái phiếu: NVLH2123010.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 10.000.000 trái phiếu.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 1.000.000.000.000 VND.

Loại tiền tệ phát hành: Việt Nam đồng (VND).

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và có bảo đảm bằng tài sản.

Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán MB.

Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể để góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An.

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng.

Ngày phát hành: Ngày 17 tháng 9 năm 2021.

Ngày đáo hạn: Ngày 17 tháng 3 năm 2023.

Lãi suất trái phiếu: Lãi suất được cố định 10,5%/năm.

Phương thức thanh toán gốc, lãi:

+ Lãi của Trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán lãi;

+ Gốc của trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp trái phiếu được mua lại theo quy định phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của trái phiếu).

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)

Mua lại trái phiếu trước hạn: Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu và/hoặc Tổ chức phát hành phải thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành trái phiếu.

Cam kết và tài sản đảm bảo: Bên bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu là (i) Tổ chức phát hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba ("Bên bảo đảm" hoặc "Các bên đảm bảo"). Các nghĩa vụ của Bên bảo đảm liên quan đến trái phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ chức phát hành, và hoặc các tài sản khác (nếu có). Số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho trái phiếu và (các) Bên bảo đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành trái phiếu.

Theo Quyết định của Tổng Giám đốc Công ty số 20/2022-QĐTGD-NVLG ngày 21/12/2022 đã phê duyệt bổ sung Bên bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của Công ty, cụ thể như sau:

+ Bên bảo đảm bổ sung: Công ty Cổ phần Diamond Properties (mã doanh nghiệp: 0312077569)

+ Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu Công ty Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Bên bảo đảm.

THEO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SỐ 29/2023/NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/4/2023, đã phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung Phương án phát hành trái phiếu của Công ty đã được thông qua tại Nghị quyết 112, cụ thể như sau:

+ Kỳ hạn trái phiếu sau điều chỉnh: 21 tháng kể từ Ngày phát hành

+ Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau điều chỉnh:

- Lãi trái phiếu: Lãi của trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán với phương thức thanh toán cụ thể như sau:

(i) Thanh toán tối thiểu 20% lãi trái phiếu đến hạn tại ngày 17/3/2023;

(ii) 80% số lãi đến hạn tại ngày 17/3/2023 sẽ được thanh toán vào ngày cuối cùng của ngày đáo hạn (là ngày 19/6/2023).

(iii) Không áp dụng lãi phạt trên gốc và lãi từ 17/3/2023 đến ngày 19/6/2023

- Gốc trái phiếu: trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo Các điều khoản và Điều kiện của trái phiếu hoặc theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu, vào ngày đáo hạn (là ngày 19/6/2023), trái phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá.

+ Lãi suất trái phiếu sau điều chỉnh: Lãi suất được cố định 10,5%/năm từ ngày 17/9/2021 đến ngày 17/3/2023 và cố định 11,5%/năm từ ngày 17/3/2023 đến ngày 19/6/2023.

+ Ngày đáo hạn sau điều chỉnh: 19/6/2023

+ Bảo đảm cho trái phiếu:

- Bên bảo đảm cho trái phiếu là (i) Tổ chức phát hành, (ii) và/ hoặc các Bên thứ ba ("Bên bảo đảm" hoặc "Các bên bảo đảm") bao gồm nhưng không giới hạn các bên gồm:

Công ty Cổ phần Nova Princess Residence;

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hồ Điệp;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rong;

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va;

Công ty Cổ phần Nova Hospitality;

Công ty TNHH Nova Property Management;

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên;

Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An.

- Tài sản bảo đảm cho trái phiếu là cổ phần tại Tổ chức phát hành và/hoặc quyền tài sản phát sinh từ bất động sản và hoặc tài sản khác (nếu có) thuộc sở hữu của (các) Bên bảo đảm ("Tài sản bảo đảm").

- Số lượng Tài sản bảo đảm và (các) Bên bảo đảm cụ thể được xác định tại thời điểm ký kết các tài liệu để cầm cố/ thế chấp Tài sản bảo đảm.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)

THEO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SỐ 46/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2023, đã phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung Phương án phát hành Trái phiếu của Công ty đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết 112 và Nghị quyết 29, cụ thể như sau:

+ Kỳ hạn trái phiếu sau điều chỉnh: 42 tháng kể từ Ngày phát hành .

+ Ngày đáo hạn sau điều chỉnh: 17/3/2025.

+ Lãi suất sau điều chỉnh: Lãi suất cố định 11,5%/năm từ ngày 19/6/2023 đến 17/3/2025.

+ Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau điều chỉnh:

- Lãi trái phiếu: Lãi của trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào cuối kỳ trả lãi với phương thức thanh toán cụ thể như sau:

(i) Thanh toán tối thiểu 20% tiền lãi trái phiếu đến hạn mỗi kỳ trả lãi và 80% phần tiền lãi còn lại của kỳ trả lãi đó sẽ trả một lần cùng với tiền gốc vào ngày đáo hạn (17/3/2025)

(ii) Thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu nêu tại mục (i) trên sẽ bao gồm Kỳ trả lãi tính từ và bao gồm ngày 17/9/2022 đến và không bao gồm ngày 17/3/2023, Kỳ trả lãi tính từ và bao gồm ngày 17/3/2023 đến và không bao gồm ngày 17/9/2023 và toàn bộ các Kỳ trả lãi tiếp theo của trái phiếu cho đến ngày đáo hạn (17/3/2025).

- Gốc trái phiếu: Trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện của trái phiếu hoặc theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu. Vào ngày đáo hạn (17/3/2025), trái phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá.

Ngoài ra, theo Nghị quyết những người sở hữu trái phiếu số 1906/2023/MSB-NVL ngày 19/6/2023 đã phê duyệt:

- Công ty sẽ phải trả lãi chậm trả trên 80% tiền lãi chưa trả tại các kỳ thanh toán lãi.

- Đối với 80% tiền lãi của kỳ thanh toán từ ngày 17/9/2022 đến ngày 17/3/2023, bắt đầu áp dụng lãi phạt chậm thanh toán theo điều kiện 6.5 kể từ ngày 19/6/2023 đến khi Công ty thanh toán toàn bộ tiền lãi này.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 1010/2024/MBS-NVL ngày 10/10/2024, đã đồng ý những nội dung sau:

1. Thông tin chi tiết tài sản bảo đảm bổ sung:

- Tài sản bảo đảm bổ sung: Quyền sử dụng đất của Dự án khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - phân khu 3, khu phố Long Khánh 2, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức, thông tin chi tiết theo Phụ lục 1 đính kèm văn bản này ("Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3").

- Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 sẽ được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của trái phiếu NVLG sau nghĩa vụ của trái phiếu Gia Đức.

- Nghĩa vụ được bảo đảm của trái phiếu NVLG từ tài sản bảo đảm bổ sung lần 3:

+ Tối đa 300.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng) ("Giá trị bảo đảm bổ sung tối đa trái phiếu NVLG").

+ 2 lần hệ số bảo đảm ("LTV") của tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 là 30%, theo đó giá trị tài sản bảo đảm này được tính vào công thức tỷ lệ bảo đảm quy định tại Điều 4.3C Thỏa thuận sửa đổi T&C tối đa là 90.000.000.000 VND (Bằng chữ: Chín mươi tỷ đồng).

+ Tỷ lệ bảo đảm của trái phiếu NVLG dự kiến sau khi bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 trên tổng mệnh giá trái phiếu NVLG đang lưu hành tối thiểu bằng 100% theo quy định tại Điều 4.3C Thỏa thuận sửa đổi T&C. Để làm rõ, tổng mệnh giá trái phiếu NVLG đang lưu hành bao gồm dư nợ của Quý trái chủ đã đồng ý kéo dài kỳ hạn trái phiếu theo Nghị quyết 1906 và dư nợ của Quý trái chủ không đồng ý kéo dài kỳ hạn trái phiếu NVLG.

2. Quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm bổ sung:

Khi trái phiếu NVLG phát sinh sự kiện vi phạm được quy định tại các Điều khoản và điều kiện trái phiếu NVLG và/hoặc thuộc trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm; hoặc trái phiếu NVLG đáo hạn và tổ chức phát hành theo quy định của Văn kiện trái phiếu NVLG, (các) hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 chỉ được xử lý khi phát sinh một trong các sự kiện sau:

(i) Gia Đức đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm của trái phiếu Gia Đức quy định tại văn kiện trái phiếu Gia Đức.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu Gia Đức đã phát sinh sự kiện xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1250.21.201.15382574.BĐ ngày 30/12/2021 giữa Gia Đức và Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ("Hợp đồng thế chấp trái phiếu Gia Đức") và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn ("MB") với vai trò là đại lý quản lý tài sản bảo đảm của trái phiếu Gia Đức và trái chủ Trái phiếu Gia Đức quyết định xử lý tài sản bảo đảm bổ sung theo quy định tại Hợp đồng thế chấp trái phiếu Gia Đức và văn kiện trái phiếu Gia Đức.

3. Quản lý tài sản bảo đảm bổ sung:

Việc rút, giải chấp bớt tài sản bảo đảm bổ sung lần 3, bổ sung thêm tài sản bảo đảm cho trái phiếu NVLG sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm 2 số 157.23.201.2063105/QLTSBĐ2/MBS-MBB-NVL ngày 25/05/2023 ký giữa tổ chức phát hành MB, MBS, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên, Công ty CP Nova Princess Residence ("Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm 2 trái phiếu NVLG") đồng thời phải đáp ứng và tuân thủ đầy đủ các điều kiện của nội dung này theo Thông báo số 348 của tổ chức phát hành.

4. Các vấn đề liên quan khác đối với tài sản bảo đảm bổ sung lần 3:

Chấp thuận và ủy quyền cho tổ chức phát hành, MB, MBS, Gia Đức và các Bên khác cùng phối hợp để thực hiện các công việc liên quan đến bổ sung Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 bao gồm nhưng không giới hạn việc:

- (i) Định giá Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3;
- (ii) Quyết định nội dung và ký kết (các) hợp đồng thế chấp Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3;
- (iii) Sửa đổi văn kiện trái phiếu NVLG (nếu cần thiết);
- (iv) Triển khai thực hiện các công việc khác theo quy định của (các) hợp đồng thế chấp Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3, các văn kiện trái phiếu NVLG trên cơ sở phù hợp chấp thuận của Quý trái chủ về các nội dung xin ý kiến tại văn bản này.

Theo thông báo số 18/2025/MBS/TB ngày 04/3/2025, Công ty CP Chứng khoán MB ("MBS") với tư cách là đại diện người sở hữu trái phiếu thông báo Công ty vi phạm về tỷ lệ tài sản bảo đảm. MBS thông báo trái phiếu đến hạn bắt buộc vào ngày 04/3/2025. Công ty phải thực hiện mua lại tất cả trái phiếu mã NVLH2123010 đang lưu hành và thanh toán toàn bộ tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán đã phát sinh khác nhưng chưa được thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày trái phiếu đến hạn bắt buộc, tức không muộn hơn ngày 17/3/2025.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU mã trái phiếu NVLH2123010 ngày 05/11/2025 và NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ số 66/2025/NQ-HĐQT-NVLG ngày 06/11/2025, đã thông qua kế hoạch thanh toán gốc và lãi như sau:

- Đối với số dư gốc trái phiếu: tỷ lệ thanh toán vào các ngày với tỷ lệ lần lượt như sau: vào ngày 30/12/2025 và 30/3/2026 là 2%; ngày 30/6/2026 là 5%; ngày 30/9/2026 là 10%; ngày 30/12/2026 và 30/3/2027 là 12%; ngày 30/6/2027 là 25% và ngày 30/9/2027 là 32%.
- Đối với lãi trái phiếu chưa được thanh toán sẽ được thanh toán một lần vào thời điểm 30/9/2027.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ**1. Mục đích sử dụng vốn**

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan. Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng để sử dụng vào mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, Công ty sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm).

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: 10.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 10.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 10.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc bán trái phiếu (*)	: 1.000.000.000.000 VND

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 (tiếp theo)

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định - PGD Hai Bà Trưng.

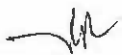
3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123010)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm).	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000

(*): Xem chi tiết tại Mục III - Bản Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của Báo cáo nêu trên.

Người lập biểu



Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty trong vòng 36 tháng.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Thời kỳ lập báo cáo

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng là Đồng Việt Nam (VND).

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Pháp luật đối với việc phát hành trái phiếu riêng lẻ. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu ("Báo cáo") được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán sau:

- Báo cáo được lập trên cơ sở thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành các trái phiếu còn số dư gốc chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lần đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Chi tiết khoản vốn góp tại công ty Con là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	06/10/2021	Chuyển tiền đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (một công ty con của Công ty).	1.000.000.000.000
2	27/10/2021		
3	01/11/2021		
Cộng			1.000.000.000.000

Theo Nghị quyết số 117/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27/9/2021 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An là 1.000.000.000.000 VND. Vào ngày 06/10/2021, 27/10/2021 và 01/11/2021, Công ty đã chuyển khoản 1.000 tỷ đồng đến Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An ("Công ty Khánh An").

IV. THÔNG TIN KHÁC**1. Các thông tin liên quan trái phiếu và tài sản bảo đảm**

Theo Nghị quyết số 44/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/3/2022 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp 1.000.000.000.000 đồng thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Khánh An cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality ("Công ty Hospitality"), một công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 99,999%.

Theo Quyết định số 15/2022-QĐ-HPT ngày 05/8/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Hospitality đã thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp 1.000.000.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty Hospitality tại Công ty Khánh An cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn ("Công ty Hạ tầng Sài Gòn"), một công ty con của Công ty Hospitality với tỷ lệ sở hữu là 100%.

Theo Quyết định số 16/2022-QĐ-HPT ngày 28/9/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Hospitality đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn tại Công ty Hạ tầng Sài Gòn cho bên thứ ba. Qua đó, Công ty không còn sở hữu Công ty Khánh An.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa tiến hành mua lại 172.800 cổ phiếu tương ứng với 17.280.000.000 VND theo Nghị quyết của người sở hữu trái phiếu số 1010/2024/MBS-NVL ngày 10/10/2024.

Số dư nợ gốc Trái phiếu đang lưu hành đến ngày 31/12/2025: 864.003.400.000 VND và Tài sản đảm bảo đang được nắm giữ/quản lý bởi Công ty CP Chứng khoán MB là:

- Cổ phiếu NVL và các tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền nhận cổ tức bằng tiền của Công ty: 507.408 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty CP Diamond Properties;
- 3.400.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Thanh Vân;
- 38.650.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Novagroup.
- 59 Bất động sản của Bên thứ ba.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục**a. Kết quả thanh tra**

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan (mã NVLH2123010) đã kết luận liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

b. Tình trạng khắc phục

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPHC liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023. Công ty đã tiến hành nộp phạt và cam kết tuân thủ quy định về công bố thông tin.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

V. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC THỜI KỲ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc thời kỳ lập báo cáo yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Tổng Giám đốc

Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 62085

Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Vân



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- 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;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 38/2021-TTr-NVLG ngày 09/11/2021;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 102/2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12/11/2021.

QUYẾT NGHỊ:

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu theo Tờ trình của Tổng Giám đốc số 38/2021/TTr-NVLG ngày 09/11/2021 ("Phương Án Phát Hành") với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu");

ĐIỀU 2: HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và/hoặc thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài Liệu Giao Dịch") và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch, cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);
- Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.



ĐIỀU 3: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BUI THANH NHON



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



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Số: 38/2021-TT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 11 năm 2021

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 09 năm 2026

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va kính trình Hội Đồng Quản Trị (“**HĐQT**”) phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ (“**Phương Án Phát Hành**”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây được gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**”/ “**Công Ty**”) với các nội dung như sau:

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

*Phương án phát hành này (sau đây gọi là **Phương Án Phát Hành**) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ, có tài sản đảm bảo, không chuyển đổi và không kèm chứng quyền của Công Ty. Phương Án Phát Hành chỉ quy định các điều kiện chính của trái phiếu và nội dung chính của việc phát hành trái phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của trái phiếu và nội dung khác của việc phát hành trái phiếu sẽ được quy định trong Bản công bố thông tin của trái phiếu, các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành trái phiếu.*

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- 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 153**”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.



18

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát hành

- Tên Tổ Chức Phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 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, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. (“Giấy CNĐKDN”).
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 14.736.056.190.000 VNĐ (Mười bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm năm mươi sáu triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 21/07/2021.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

- 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 thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley để đầu tư, 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, và/ hoặc
- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Theo thẩm quyền được giao bởi HĐQT, Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành (“**Tổng Giám Đốc**”) có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các trái phiếu cho mục đích nêu trên, trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành dự kiến trong Quý IV/2021 và Quý I/2022.

IV. VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều

kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

- *Điều kiện 1: Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam*

Tổ Chức Phát Hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, căn cứ 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, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

- *Điều kiện 2: Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn*

Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán đủ các khoản nợ gốc, lãi phát hành trái phiếu, các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

- *Điều kiện 3: Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành*

Không áp dụng do các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành không có quy định về các tỷ lệ an toàn trong hoạt động.

- *Điều kiện 4: Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP*

Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được HĐQT phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết của HĐQT và Phương Án Phát Hành của Tổ Chức Phát Hành.

- *Điều kiện 5: Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP*

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán: “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 2020, 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 nêu trên 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”.

- *Điều kiện 6: Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định*

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

V. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

1. **Tổ Chức Phát Hành:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Trái Phiếu Phát Hành:** Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam*), kỳ hạn 18 (mười tám) tháng, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền ("Trái Phiếu").
3. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 đồng (*Một trăm nghìn Đồng Việt Nam*).
5. **Số lượng Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 10.000.000 (*Mười triệu*) Trái Phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam*).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
8. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.
9. **Phương thức thanh toán gốc, lãi:**
 - a. Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
 - b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Từ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
10. **Hình thức Trái Phiếu:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
11. **Tính chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
12. **Đối tượng phát hành:** Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.
13. **Mục đích phát Hành:**

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

 - (i) 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 thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley để đầu tư, 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, và/hoặc
 - (ii) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào Quý IV/2021.
Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**
Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba (“Bên Bảo Đảm” hoặc “Các Bên Đảm Bảo”). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
22. **Dòng tiền thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
23. **Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn:** Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
24. **Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:** Trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
25. **Hoán đổi Trái phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
26. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (“PSI”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:** Tài Sản Bảo Đảm sẽ do PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

28. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
30. **Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
31. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
32. **Thuế:**
- Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
33. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được niêm yết nếu (1) đáp ứng đủ tiêu chí niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam và (2) có yêu cầu niêm yết Trái Phiếu của Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nhân danh và vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc niêm yết Trái Phiếu.
34. **Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu:**

Quyền lợi:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi

quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.

- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu. Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật liên quan.

35. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền lợi:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hạn Chế Giao Dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

36. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Thông tư 122/2020/TT-BTC và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

37. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.

38. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu: ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định; và sẽ được quy định cụ thể trong Bản Công Bố Thông Tin Về Phát Hành Trái Phiếu và/hoặc các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liền kề trước năm phát hành:

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành, bao gồm:

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	19.969.800	24.461.074	31.932.147	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,46	2,68	3,53	3,56 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,84 ³
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018, năm 2019 và năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

2. Tình hình thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả Trái Phiếu) luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Tính đến thời điểm công bố thông tin, Tổ Chức Phát Hành không có khoản nợ phải trả quá hạn.

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép

¹ Các chỉ tiêu tại cột này được tính toán trên giả định chỉ có số dư nợ phải trả thay đổi do phát hành Trái Phiếu theo phương án phát hành này, các chỉ tiêu khác của báo cáo tài chính không bị ảnh hưởng/ thay đổi và được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020.

² Bảng (Nợ phải trả tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

"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 2020, 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 nêu trên 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"

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Lãi trái phiếu được thanh toán sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
- Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ đại lý đăng ký và lưu ký; đại lý thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ Đại diện người sở hữu Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

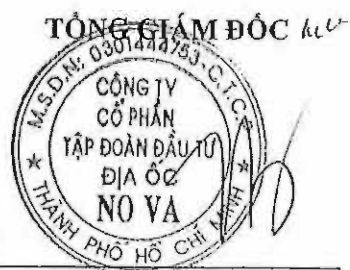
Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo đúng pháp luật.

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

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



BÙI XUÂN HUY



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**
**PUBLISHED INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA
PRIVATE PLACEMENT**

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
ENTERPRISE: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

(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 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm/
Business Registration Certificate No. 0301444753 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 18th, 1992, amended from time to time)

THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

I. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU/ INFORMATION ON THE RESULTS OF BOND ISSUANCE

1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

- Tên doanh nghiệp/ Issuer: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va/ No Va Land Investment Group Corporation (“Tập đoàn Novaland/ Novaland Group”)
- Địa chỉ trụ sở chính/ Head Office,: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam./ 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam
- Số điện thoại/ Telephone: (028) 3915 3666
- Địa chỉ thư điện tử/ Email: info@novaland.com.vn
- Loại hình doanh nghiệp/ Type of Enterprise: Công ty Đại Chúng Niêm yết/ Public Listed Company
- Lĩnh vực hoạt động chính/ Primary business sectors : Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ / Development, sales and management of the complex including apartments – trade centers - offices - services

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLI12123014

3. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu/ Bond Terms and Conditions:

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 10.000.000 (Mười triệu/ Ten million)

- Mệnh giá/ *Face value*: 100.000 đồng/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ *one hundred thousand dong per bond*)
- Kỳ hạn/ *Tenor*: 18 tháng/ *18 months*
- Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and secured bond*
- Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ *Bonds are offered in the forms of book entries, Bonds Certificate can also be provided.*
- Lãi suất danh nghĩa/ *Nominal Interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum.*
- Kỳ hạn trả lãi/ *Coupon frequency*: mỗi 06 tháng/ *every 06 months*
- Lãi suất phát hành thực tế / *Actual interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum*

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 18/11/2021 / Nov 18th, 2021

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 18/05/2023 / May 18th, 2023

5. Mục đích phát hành/ *Bond issuance purposes*:

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:/ *The proceeds from the Bond issuance will be used for the following purposes:*

- (i) 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./ *Invest to the company's projects that meet the requirements of raising capital through issuing bonds.*

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley để đầu tư, 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, và/ hoặc:/ *Specifically, the proceeds from the bond issuance will be used to cooperate with Da Lat Valley Real Estate Company Limited in investing and developing urban area in Long Hung, Bien Hoa, Dong Nai and other investment projects of the Issuer, and/or;*

- (ii) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành./ *Increase the company's working capital.*

6. Phương thức phát hành/ *Issuance method*:

Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành theo quy định tại nghị định số 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020. /*Private placement via Agency accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020*

7. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu/ *Principal and Interest Payment*:

- Ngày Thanh Toán Lãi/ *Interest Payment Date*: định kỳ mỗi 06 (năm) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 06 months, the last day of interest period.*
- Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn/ *Principal Payment*: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date.*

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu/ *Bondholder's Right*:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu. / *Receive announcement and information related to the bond in accordance with this Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 ; have the right to access the Bond documents upon request./*
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành. / *To be paid in full and on time the bond interest and principal upon maturity by the Issuer, and to exercise the rights of Bondholders (if any) under The Terms and Conditions of The Bond and other agreements with the Issuer.*
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật. / *Transfer, give, leave, donate, inherit, discount, pledge or use bonds as collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law;*

9. Phương thức thực hiện quyền/ *Right Exercise Method* : không áp dụng/ *None*

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

- Hình thức đảm bảo/ *Type of guarantee*: bảo đảm bằng tài sản/ *secured by assets*
- Tài sản đảm bảo/ *Collateral*: cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của bên thứ ba là một/hoặc một vài cổ đông của Tổ Chức Phát Hành. Số lượng (các) cổ phần cầm cố và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu/ *Shares of The Company under the ownership of a third party, either one or a few shareholders of The Company. The amount of shares pledged and The Guarantor(s) shall be determined at the issuing date of The Bond.*

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu/ *Bond redemption before maturity, swap bonds*:

Tổ chức Phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Của Trái Phiếu / *The Issuer is obligated to buy back the bond before maturity at the request of The Bondholder would any Default Event occur as set out in The Bond Terms and Conditions.*

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU/ *THE BONDHOLDERS*

1. Danh sách nhà đầu tư mua trái phiếu / *The Bondholders*

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>		
I	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	847,54 tỷ đồng/ <i>VND 847.54 Billion</i>	84,75



Handwritten signature or mark at the bottom right corner of the page.

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
	Doanh nghiệp A / <i>Company A</i>	20 tỷ đồng/ <i>VND 20 Billion</i>	2
	Doanh nghiệp B / <i>Company B</i>	80 tỷ đồng/ <i>VND 80 Billion</i>	8
	Doanh nghiệp C / <i>Company C</i>	747,54 tỷ đồng/ <i>VND 747.54 Billion</i>	74,75
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	152,46 tỷ đồng/ <i>VND 152.46 Billion</i>	15,25
	7 Nhà đầu tư cá nhân/ <i>7 Individual investors</i>	152,46 tỷ đồng/ <i>VND 152.46 Billion</i>	15,25
11	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	0	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1.000 tỷ đồng/ <i>VND 1,000 Billion</i>	100

2. Cơ cấu nhà đầu tư mua trái phiếu: / *Investors structure*

STT	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng/ <i>proportion</i> (%)
1	Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	3	30%
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	7	70%
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	10	100

II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	-
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>total</i>	10	100%

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành/ *Consultant and Issuance Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

2. Đại lý lưu ký và thanh toán / *Registration, Depository and Payment Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm/ *Collateral Asset Management Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

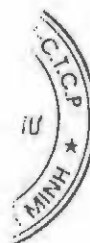
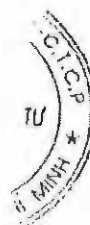
Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

4. Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu/ *Bondholder Representative*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*



Địa chỉ/ Head Office: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / 2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.

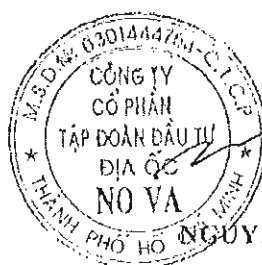
Điện thoại/ Tel: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

TỔNG GIÁM ĐỐC / *GENERAL DIRECTOR* hctc



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



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

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

Số: 1641/2026 - CV - NNLC
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán
gốc, lãi trái phiếu mã NVLH2123014

TP.HCM, ngày 18 tháng 05 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo 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, Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

- Thông tin về doanh nghiệp
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va.
 - Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và các lần sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: 08.39153666
 - Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
 - Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
 - Mã số thuế: 0301444753

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

Thông tin về cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán:

- Nội dung báo cáo:



18

Tình hình thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu NVLH2123014

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thông kê (đồng) *	Trả lãi/Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
I	NVLH2123014	1.000.000.000.000	631.651.043.461	Trả gốc	18/05/2023	18/05/2026	18/05/2026	10,5%	638.298.087.382	-	6.647.043.921	631.651.043.461	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu bằng tiền với số tiền là 6.647.043.921 đồng tại ngày 18/05/2026. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thông kê: 18/05/2026.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

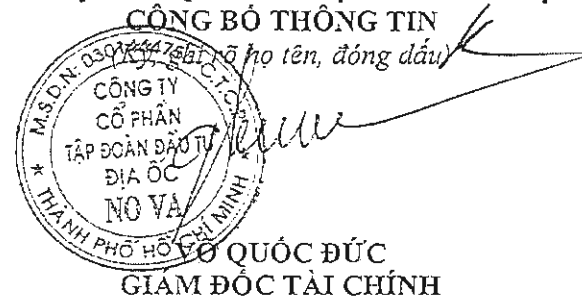
NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



TRẦN MỸ LINH

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



VÕ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021)**

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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

MỤC LỤC
----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	08 - 10

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/8/2025)
Ông	Đoàn Minh Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025 và miễn nhiệm ngày 07/8/2025)
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/4/2025)
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu như sau:

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/5/2025 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; 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 bao gồm Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022, Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023, và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của các Nghị định này; và các quy định pháp lý liên quan khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các hồ sơ, tài liệu và sổ kế toán được lưu giữ đầy đủ để phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu của Công ty tại mọi thời điểm, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc



Số: A0126061.13-TP/MOORE AISC-DN7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục IV – Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, trong đó đề cập đến một nội dung theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Mục II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Báo cáo này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và Trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định pháp luật. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYẾN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN
KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI (HNX)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Báo cáo.

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021

Tên Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 10.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2123014.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 1.000.000.000.000 VND.

Loại tiền tệ phát hành: Việt Nam đồng (VND).

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản.

Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí.

Mục đích phát hành: 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 phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là 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.

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng.

Ngày phát hành: 18/11/2021.

Ngày đáo hạn: 18/5/2023.

Lãi suất trái phiếu cố định: 10,5%/năm.

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

Mua lại trái phiếu trước hạn: trong suốt kỳ hạn của trái phiếu, Công ty phải mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu hoặc người đại diện sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào theo quy định tại điều khoản và điều kiện trái phiếu.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)**

Tài sản đảm bảo:

16.020.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Diamond Properties, bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cổ được hưởng có trọng và liên quan đến cổ phiếu cầm cố, bao gồm nhưng không giới hạn ở: quyền nhận cổ tức (bằng tiền/cổ phiếu), quyền mua và nhận các khoản phân phối khác và việc phát hành bất kỳ chứng khoán nào bổ sung hoặc thay thế cho, hoặc bất kỳ lợi ích nào khác theo hoặc liên quan đến cổ phiếu cầm cố và các khoản tiền thu được từ cổ phiếu cầm cố bao gồm nhưng không giới hạn ở quyền nhận các khoản tiền thu được, từ bất kỳ việc bán, chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bất kỳ việc thanh lý nào khác của bất kỳ cổ phiếu cầm cố nào trong suốt thời hạn bảo đảm.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ**1. Mục đích sử dụng vốn**

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021. Theo đó, số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng vào việc 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 phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: tối đa 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 1.000.000.000.000 VND.

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tp.HCM.

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123014)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
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 phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là 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.	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123014) (tiếp theo)

(*): Xem chi tiết tại Mục III - Bản Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của Báo cáo nêu trên.

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty trong vòng 36 tháng.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Thời kỳ lập báo cáo

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng là Đồng Việt Nam (VND).

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Pháp luật đối với việc phát hành trái phiếu riêng lẻ. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu ("Báo cáo") được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán sau:

- Báo cáo được lập trên cơ sở thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo (tiếp theo)

- Báo cáo chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành các trái phiếu còn số dư gốc chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lần đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Chi tiết các khoản chi hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley để đầu tư phát triển dự án Khu đô thị phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	02/12/2021	Công ty chuyển tiền hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 10/2021/HĐNTHTKD/NVLG-DLVALLEY ngày 14/6/2021 và các phụ lục thay đổi	130.000.000.000
2	22/12/2021		147.000.000.000
3	18/01/2022		365.000.000.000
4	25/01/2022		245.000.000.000
5	11/02/2022		113.000.000.000
Cộng			1.000.000.000.000

Theo biên bản họp HĐQT số 102/2021-BB.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 và Nghị quyết HĐQT số 133/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021, HĐQT đã thông qua kế hoạch hợp tác đầu tư vào dự án Aqua Waterfront City, tọa lạc tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư theo quyết định chủ trương đầu tư số 2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 16/6/2020.

IV. THÔNG TIN KHÁC**1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm**

Căn cứ công văn số 220/TB-CKDK ngày 21/02/2023, Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") với tư cách là người đại diện sở hữu trái phiếu về việc thông báo sự kiện vi phạm không thanh toán và không khắc phục đầy đủ, đúng hạn theo các quy định tại văn kiện trái phiếu NVLH2123009. Theo đó, Công ty được coi là vi phạm theo sự kiện vi phạm chéo quy định tại các điều khoản và điều kiện trái phiếu đính kèm bản công bố thông tin NVLH2123014.

Theo thông báo sự kiện vi phạm kiêm thông báo mua lại bắt buộc số 230/TB-CKDK ngày 22/02/2023 về sự kiện vi phạm chéo, PSI thông báo và tuyên bố trái phiếu NVLH2123014 đến hạn và công ty phải mua lại trước hạn trái phiếu này theo bản công bố thông tin NVLH2123014. Đồng thời PSI sẽ gửi các thông báo cho tổ chức nhận tài sản bảo đảm, đại lý lưu ký và thanh toán và những người sở hữu trái phiếu và các bên có liên quan khác.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123014 là 638.298.087.382 VND (đã quá hạn) và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLH2123014 là 5.482.756 cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Diamond Properties.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục**a. Kết quả thanh tra**

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 (mã NVLH2123014) có kết luận liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục (tiếp theo)

b. Tình trạng khắc phục

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPHC liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023. Công ty đã tiến hành nộp phạt và cam kết tuân thủ quy định về công bố thông tin.

V. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC THỜI KỲ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Ngày 01/12/2025, Công ty đã gửi công văn đề xuất phương án chuyển đổi nợ trái phiếu và kế hoạch thanh toán đến các trái chủ. Tính đến thời điểm lập báo cáo, các nội dung đề xuất vẫn đang được lấy ý kiến và chưa có nghị quyết chính thức từ người sở hữu trái phiếu.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc thời kỳ lập Báo cáo yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thi Thi Phuong Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SÀO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 062067 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân