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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	10

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 77 ngày 28 tháng 10 năm 2026.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ ngày 23 tháng 4 năm 2026)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị (đến ngày 23 tháng 4 năm 2026)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên (từ ngày 23 tháng 4 năm 2026)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập (đến ngày 23 tháng 4 năm 2026)
	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên
	Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên
Ủy ban Kiểm toán	Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	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
Người đại diện theo pháp luật	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 11 tháng 5 năm 2026)
	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11 tháng 5 năm 2026)
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh	65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc của 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 tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người được ủy quyền của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 88. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0301444753 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Thanh Vân
Phó Tổng Giám đốc
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 01a – DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND Trình bày lại
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**213.930.995.394.217**	**206.105.943.382.893**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**3.751.982.824.164**	**4.352.030.381.743**
111	Tiền		1.592.304.472.875	2.870.002.427.327
112	Các khoản tương đương tiền		2.159.678.351.289	1.482.027.954.416
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**20.296.269.321.100**	**17.347.761.103.622**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5(a)	19.499.849.853.453	17.169.329.381.072
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5(a)	(2.080.532.353)	(2.068.277.450)
125	Đầu tư ngắn hạn khác	5(b)	798.500.000.000	180.500.000.000
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**30.315.190.732.385**	**28.941.277.821.844**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.747.138.654.111	3.274.282.872.300
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	8.163.031.071.636	8.153.145.993.164
135	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	18.502.336.902.651	17.590.624.637.524
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9(a)	(97.315.896.013)	(76.775.681.144)
140	**Hàng tồn kho**	10(a)	**157.246.259.332.793**	**153.324.020.054.942**
141	Hàng tồn kho		157.666.968.308.884	153.744.729.031.033
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(420.708.976.091)	(420.708.976.091)
160	**Tài sản ngắn hạn khác**		**2.321.293.183.775**	**2.140.854.020.742**
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11(a)	691.621.451.254	612.988.550.627
162	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	1.118.732.534.966	1.228.847.197.639
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	451.303.720.197	239.549.975.685
165	Tài sản ngắn hạn khác		59.635.477.358	59.468.296.791

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 88 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 01a – DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND Trình bày lại
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**44.883.774.063.058**	**43.801.905.435.911**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**16.524.932.527.393**	**14.927.798.195.178**
215	Phải thu dài hạn khác	8(b)	16.541.434.527.393	14.944.300.195.178
216	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9(b)	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
220	**Tài sản cố định**		**2.260.117.522.700**	**1.900.525.281.486**
221	Tài sản cố định hữu hình	12	1.760.368.374.232	1.839.487.001.894
222	Nguyên giá		2.360.887.194.096	2.363.722.575.531
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(600.518.819.864)	(524.235.573.637)
227	Tài sản cố định vô hình	13	499.749.148.468	61.038.279.592
228	Nguyên giá		611.032.992.703	170.995.422.229
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.283.844.235)	(109.957.142.637)
240	**Bất động sản đầu tư**	14	**4.986.562.205.468**	**5.151.243.697.334**
241	Nguyên giá		6.080.335.521.638	6.080.335.521.638
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.093.773.316.170)	(929.091.824.304)
250	**Tài sản dở dang dài hạn**		**422.498.584.679**	**424.593.194.226**
251	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10(b)	56.182.999.829	67.880.374.251
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	366.315.584.850	356.712.819.975
260	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**17.910.667.180.005**	**18.173.813.679.363**
262	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(d)	5.026.192.859.049	4.996.632.504.158
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	2.475.182.514.598	4.260.481.514.598
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	5(c)	(6.008.169.339)	(5.298.948.428)
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5(a)	10.415.299.975.697	8.921.998.609.035
270	**Tài sản dài hạn khác**		**2.778.996.042.813**	**3.223.931.388.324**
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11(b)	1.409.478.641.714	1.438.453.364.532
272	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39(a)	153.872.363.943	146.178.407.645
274	Tài sản dài hạn khác		3.455.086.234	-
279	Lợi thế thương mại	16	1.212.189.950.922	1.639.299.616.147
280	**TỔNG TÀI SẢN**		**258.814.769.457.275**	**249.907.848.818.804**

Mẫu số B 01a – DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND Trình bày lại
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**192.485.735.737.604**	**191.014.858.442.941**
310	**Nợ ngắn hạn**		**99.849.825.362.842**	**95.996.837.653.507**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	7.637.938.315.435	8.067.787.244.982
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	23.446.374.569.448	20.353.028.512.829
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19	215.190.178	213.610.000
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20(b)	2.884.555.883.645	2.128.676.257.455
315	Phải trả người lao động	21	50.388.911.505	32.354.730.614
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	22(a)	20.883.953.962.139	17.961.987.163.537
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		1.592.042.654	1.632.042.654
320	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	15.157.752.274.209	15.684.268.851.710
321	Vay ngắn hạn	24(a)	29.749.596.297.894	31.718.046.299.679
322	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	32.623.208.386	44.008.232.698
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	**Nợ dài hạn**		**92.635.910.374.762**	**95.018.020.789.434**
334	Chi phí phải trả dài hạn	22(b)	733.470.483.831	606.309.343.080
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		219.306.309.539	223.394.316.800
338	Phải trả dài hạn khác	23(b)	32.295.892.711.776	37.191.002.156.137
339	Vay dài hạn	24(b)	42.663.232.815.899	40.849.451.217.510
342	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39(a)	16.321.825.569.565	15.847.123.734.731
343	Dự phòng phải trả dài hạn	25	402.182.484.152	300.740.021.176
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**66.329.033.719.671**	**58.892.990.375.863**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**66.329.033.719.671**	**58.892.990.375.863**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	24.020.679.720.000	20.476.097.640.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		24.020.679.720.000	20.476.097.640.000
412	Thặng dư vốn	27	4.426.087.438.039	6.043.387.533.639
414	Vốn khác của chủ sở hữu	27	-	1.844.087.850.000
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	21.167.578.953.709	16.975.588.189.332
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		16.975.588.189.332	13.281.118.742.079
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		4.191.990.764.377	3.694.469.447.253
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	16.714.687.607.928	13.553.829.162.892
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**258.814.769.457.275**	**249.907.848.818.804**

Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND Trình bày lại	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND Trình bày lại
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**5.209.188.121.622**	**1.683.601.162.966**	**10.306.740.617.317**	**5.386.610.283.074**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(89.075.291.040)	(470.738.091)	(90.825.216.694)	(598.010.950)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	31	**5.120.112.830.582**	**1.683.130.424.875**	**10.215.915.400.623**	**5.386.012.272.124**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	32	**(3.359.678.971.130)**	**(1.086.745.938.213)**	**(6.174.913.953.369)**	**(3.435.805.501.611)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.760.433.859.452**	**596.384.486.662**	**4.041.001.447.254**	**1.950.206.770.513**
21	Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư		-	-	-	7.657.781.446
22	Doanh thu hoạt động tài chính	33	990.071.384.757	455.978.704.466	3.547.052.205.843	1.483.886.948.535
23	Chi phí tài chính	34	(788.621.099.387)	(1.448.617.053.052)	(2.220.312.955.706)	(3.217.200.048.095)
24	*- Trong đó: Chi phí đi vay*	*34*	*(474.070.288.046)*	*(31.627.274.551)*	*(653.628.755.607)*	*(106.604.155.826)*
25	Chi phí bán hàng	35	(273.211.708.423)	(136.570.994.922)	(440.252.388.337)	(424.533.544.681)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(265.482.520.683)	(309.978.774.154)	(841.414.104.335)	(927.541.721.081)
27	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		2.925.104.927	3.466.010.936	36.412.959.120	9.924.410.615
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.426.115.020.643**	**(839.337.620.064)**	**4.122.487.163.839**	**(1.117.599.402.748)**
31	Thu nhập khác	37	226.493.097.641	192.567.436.458	312.217.062.929	547.341.997.737
32	Chi phí khác	38	(50.631.265.865)	(135.424.797.252)	(261.959.755.559)	(472.677.383.058)
40	**Lợi nhuận khác**		**175.861.831.776**	**57.142.639.206**	**50.257.307.370**	**74.664.614.679**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.601.976.852.419**	**(782.194.980.858)**	**4.172.744.471.209**	**(1.042.934.788.069)**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	39(b)	(443.387.730.278)	(151.305.463.537)	(831.875.423.739)	(163.726.324.661)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	39(a)	(56.316.846.358)	(219.738.519.704)	(467.038.215.968)	(612.876.674.633)
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.102.272.275.783**	**(1.153.238.964.099)**	**2.873.830.831.502**	**(1.819.537.787.363)**

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 88 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số		Thuyết minh	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND Trình bày lại	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND Trình bày lại
	Phân bổ cho:					
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		1.118.731.451.578	(878.216.892.727)	2.988.780.736.353	(1.482.134.560.848)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(16.459.175.795)	(275.022.071.372)	(114.949.904.851)	(337.403.226.515)
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	29(a)	**466**	**(405)**	**1.245**	**(684)**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	29(b)	**466**	**(405)**	**1.245**	**(684)**

Danh Thúy Ngọc
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0301444753-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Thanh Vân
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND Trình bày lại
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**4.172.744.471.209**	**(1.042.934.788.069)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ		673.267.424.087	784.693.527.669
03	Các khoản dự phòng		112.044.727.386	52.983.528.455
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(305.481.482.597)	768.112.844.164
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(2.471.586.065.170)	(550.860.990.284)
06	Chi phí đi vay		653.628.755.607	104.804.736.550
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**2.834.617.830.522**	**116.798.858.485**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(5.398.972.648.314)	467.276.988.749
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		647.951.376.540	(764.623.069.140)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		540.775.171.924	(6.332.116.703.982)
12	Tăng chi phí chờ phân bổ		(15.636.928.481)	(79.086.391.455)
14	Chi phí đi vay đã trả		(3.740.485.149.973)	(2.102.712.115.614)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(232.098.347.065)	(386.748.873.751)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(5.363.848.694.847)**	**(9.081.211.306.708)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(448.064.575.298)	(14.662.231.063)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.658.097.200	1.268.550.514
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(8.196.708.426.722)	(4.899.287.695.248)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.510.084.220.270	2.617.260.470.990
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.670.418.000.000)	(3.165.199.100.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.808.179.954.466	11.271.051.800.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.011.158.119.915	859.684.831.722
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**5.015.889.389.831**	**6.670.116.626.915**

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số		Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND Trình bày lại
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	430.800.000
32	Chi trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(48.951.000.000)
33	Thu từ đi vay		8.646.821.364.742	13.696.066.689.829
34	Chi trả nợ gốc vay		(8.888.459.148.966)	(12.005.098.917.509)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(10.450.000.000)	(197.028)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**(252.087.784.224)**	**1.642.447.375.292**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(600.047.089.240)**	**(768.647.304.501)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	4	**4.352.030.381.743**	**4.607.601.921.683**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(468.339)	(3.635.062)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	4	**3.751.982.824.164**	**3.838.950.982.120**

Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

M.S.D.N: 0301444753-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 88 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 77 ngày 28 tháng 10 năm 2026. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán là NVL, 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.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Tập đoàn là trong vòng 36 tháng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có 1.476 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.219 nhân viên).

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có 76 công ty con và 10 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 79 công ty con và 10 công ty liên kết) như sau:

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30/09/2026		31/12/2025	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52,91	52,91	99,93	99,97
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52,19	60,51	52,19	60,51
8	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
9	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	53,99	99,99
11	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	98,97	100,00
13	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
14	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
15	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	54,05	54,05
16	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	96,45	100,00	96,45	100,00
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
18	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
19	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	97,95	98,97
20	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
21	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
22	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	100,00	99,89	100,00
25	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	53,99	53,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	53,98	99,98
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
28	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	53,94	99,90

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30/09/2026		31/12/2025	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
29	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
30	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
31	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	54,03	99,96
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	54,03	99,99
33	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	53,81	99,59
34	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,87	99,98
36	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,84	99,96
37	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
39	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
40	Công ty TNHH Thành phố Aqua	TP Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	50,98	51,00
41	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,99	99,90	99,99
42	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,70	95,80	95,70	95,80
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,05	96,15	96,05	96,15
44	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
45	Công ty TNHH The Forest City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
46	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
47	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
48	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
49	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
50	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
52	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát (ii)	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	50,64	80,00	79,96	80,00
53	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát (ii)	TP Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,64	100,00	79,96	100,00
54	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
55	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	80,99	81,00
56	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
57	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	98,97	100,00

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30/09/2026		31/12/2025	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
58	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
59	Công ty Cổ phần Global Membership	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
60	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
61	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
62	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
63	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	44,19	70,00
64	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
65	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,34	99,41	99,39	99,41
66	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,34	99,99	99,38	99,99
67	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	50,98	100,00
68	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
69	Công ty TNHH Du lịch Bình An	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
70	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
71	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
72	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
73	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
74	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
75	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	TP Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,97	100,00	99,97	100,00
76	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
77	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (tên cũ: Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega) (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	99,93
78	Công ty TNHH Mega Tie (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,92	99,99
79	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát (tên cũ: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát) (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	100,00

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30/09/2026 Quyền sở hữu (%)	30/09/2026 Quyền biểu quyết (%)	31/12/2025 Quyền sở hữu (%)	31/12/2025 Quyền biểu quyết (%)
	II - Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	35,71	37,75	35,71	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	26,09	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security (ii)	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ tư nhân	12,70	24,00	23,98	24,00
5	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,48	48,98
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	TP Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	TP Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	48,84	49,00
9	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	TP 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	TP Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại và dịch	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.

(ii) Theo Nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 11 năm 2025 ("Nghị quyết số 68"), Hội đồng quản trị đã phê duyệt chủ trương sử dụng 47,06% cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va ("Novaland") và toàn bộ 99,999% cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") để góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega ("Ngôi Nhà Mega"). Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng đã phê duyệt chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 99,93% vốn điều lệ của Công ty tại Ngôi Nhà Mega khi tìm được nhà đầu tư và điều kiện thị trường phù hợp. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99,93% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Ngôi nhà Mega.

Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng Ngôi nhà Mega, Công ty TNHH Mega Tie và An Phát không còn là công ty con của Tập đoàn. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Đồng thời tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong nhóm công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và công ty liên kết: Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security giảm đi nhưng Tập đoàn vẫn nắm giữ quyền kiểm soát trong nhóm công ty con và vẫn ảnh hưởng đáng kể đối với công ty liên kết.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 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 tài chính hợp nhất là đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

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, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí 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.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

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 được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc 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 nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị 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.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

2.8 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn này bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng và các khoản đầu tư có dòng tiền xác định, không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của bên nhận đầu tư, bao gồm các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát, hưởng lãi suất cố định. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và được ghi nhận sau đó theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

(c) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.10 Đầu tư ngắn hạn khác

Các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng và có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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).

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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)

2. Bên nhận góp vốn (bên kế toán BCC)

Tập đoàn ghi nhận các giao dịch theo bản chất kinh tế của hợp đồng:

- Trường hợp 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.

2.12 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	2 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản cố định khác	3 - 4 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.13 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong kỳ. Khoản tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư cho thuê được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.15 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và chủ yếu là chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính tới ngày đến hạn thanh toán.

2.17 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.18 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của báo cáo tình hình tài chính tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.19 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.21 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.22 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Tập đoàn ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

2.23 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/ cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2.25 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.26 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.27 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.28 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

2.29 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

2.31 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

2.31 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.32 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

2.34 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:
- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Chi phí phải trả.

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 hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.35 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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 ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 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 (Thuyết minh số 45).

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong kỳ

Chuyển nhượng nhóm công ty: Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega ("Ngôi Nhà Mega"), Công ty TNHH Mega Tie ("Mega Tie") và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát")

Trong tháng 4 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 99,93% phần vốn góp tại Ngôi Nhà Mega. Qua đó, Tập đoàn cũng không còn quyền kiểm soát trong Mega Tie và An Phát. Khoản lãi là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND Trình bày lại
Tiền mặt	47.655.476.593	854.453.646
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	1.544.648.996.282	2.869.147.973.681
Các khoản tương đương tiền (**)	2.153.297.543.954	1.480.430.198.396
Lãi các khoản tiền gửi kỳ hạn dưới ba tháng (**)	6.380.807.335	1.597.756.020
	3.751.982.824.164	4.352.030.381.743

(*) Số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng như sau:

Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	814.340.895.455	1.201.685.220.415
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	341.161.225.319	103.743.192.538
Ngân hàng TMCP Quân Đội	221.545.756.801	1.347.030.774.046
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	102.446.671.609	112.399.513.780
Ngân hàng khác	65.154.447.098	104.289.272.902
	1.544.648.996.282	2.869.147.973.681

(**) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng và hưởng lãi suất từ 2,4%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,4%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.476 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 536 tỷ đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND Trình bày lại	Dự phòng VND Trình bày lại	Giá trị có thể thu hồi VND
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	252.911.588.810	-	252.911.588.810	39.593.135.164	-	39.593.135.164
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.174.059.001	-	3.174.059.001	464.942.878	-	464.942.878
Trái phiếu	2.023.600.000	(2.023.600.000)	-	2.023.600.000	(1.416.520.000)	607.080.000
Lãi trái phiếu	113.864.707	(56.932.353)	56.932.354	113.864.707	(34.159.411)	79.705.296
Cho vay	16.399.262.097.494	-	16.399.262.097.494	13.339.562.455.419	(529.184.697)	13.339.033.270.722
Lãi cho vay	1.905.413.549.883	-	1.905.413.549.883	1.044.557.210.847	(88.413.342)	1.044.468.797.505
Hợp tác đầu tư (**)	587.492.621.916	-	587.492.621.916	2.131.600.000.000	-	2.131.600.000.000
Lãi hợp tác đầu tư (**)	349.458.471.642	-	349.458.471.642	611.414.172.057	-	611.414.172.057
	19.499.849.853.453	(2.080.532.353)	19.497.769.321.100	17.169.329.381.072	(2.068.277.450)	17.167.261.103.622
Dài hạn						
Cho vay	2.906.047.000.000	-	2.906.047.000.000	2.879.396.000.000	-	2.879.396.000.000
Lãi cho vay	472.241.094	-	472.241.094	229.906.849	-	229.906.849
Hợp tác đầu tư (**)	7.496.354.683.465	-	7.496.354.683.465	5.952.247.305.381	-	5.952.247.305.381
Lãi hợp tác đầu tư (**)	12.426.051.138	-	12.426.051.138	90.125.396.805	-	90.125.396.805
	10.415.299.975.697	-	10.415.299.975.697	8.921.998.609.035	-	8.921.998.609.035

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai tháng, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 3,05%/năm đến 8,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 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. Căn cứ Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026, Công ty đã thực hiện phân loại lại các khoản này như các khoản cho vay và trình bày lại từ "Phải thu khác" sang mục "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn".

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 0,1 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0,1 tỷ đồng).

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND Trình bày lại	Dự phòng VND Trình bày lại
Bên thứ ba	29.025.968.802.990	(2.080.532.353)	25.335.177.578.602	(2.068.277.450)
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	889.181.026.160	-	756.150.411.505	-
	29.915.149.829.150	(2.080.532.353)	26.091.327.990.107	(2.068.277.450)

(b) Đầu tư ngắn hạn khác

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND Trình bày lại	Dự phòng VND
Đầu tư vào hợp đồng BCC ngắn hạn (***)	798.500.000.000	-	180.500.000.000	-

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2026 Giá trị ghi sổ VND	30/09/2026 Giá trị hợp lý VND	31/12/2025 Giá trị ghi sổ VND	31/12/2025 Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào hợp đồng BCC dài hạn (***)		2.173.742.000.000		3.959.041.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	271.075.164.598	(*)	271.075.164.598	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City (**)	Kinh doanh bất động sản	15.000.000.000	(*)	15.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	6.425.600.000	(*)	6.425.600.000	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	7.939.750.000	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
		2.475.182.514.598		4.260.481.514.598	

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

(**) Chi tiết dự phòng đầu tư tài chính như sau:

Tên công ty	Giá trị dự phòng 30/09/2026 VND	Giá trị dự phòng 31/12/2025 VND
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	(6.008.169.339)	(5.298.948.428)

(***) Đây là các 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.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2026		31/12/2025	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	Kinh doanh bất động sản	1.437.466.707.242	(*)	1.422.052.404.138	(*)
Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	1.055.067.934.657	(*)	1.032.740.143.520	(*)
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	Kinh doanh bất động sản	952.747.805.630	(*)	955.646.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	562.054.240.255	(*)	565.117.061.043	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	536.496.681.617	(*)	536.523.903.467	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	398.303.427.904	(*)	398.331.750.125	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	81.046.466.503	(*)	83.182.471.180	(*)
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.293.718.293	(*)	2.299.524.634	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	715.876.948	(*)	739.246.051	(*)
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	Kinh doanh bất động sản	-	(*)	-	(*)
		5.026.192.859.049		4.996.632.504.158	

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	4.996.632.504.158	1.411.340.774.269
Đầu tư thêm trong kỳ/năm	-	3.568.599.005.994
Lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	36.412.959.120	22.163.979.297
Cổ tức nhận được	(6.852.604.229)	(5.471.255.402)
Số dư cuối kỳ/năm	5.026.192.859.049	4.996.632.504.158

Công ty và các công ty con, công ty liên kết đang trong tình trạng hoạt động liên tục.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba	2.696.054.636.520	2.321.256.674.833
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	20.203.887.810	20.825.145.237
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba	1.030.880.129.781	932.201.052.230
	3.747.138.654.111	3.274.282.872.300

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 19.611.752.682 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: số dư đã quá hạn thanh toán là 17.029.537.813 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh số 9(a).

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.345.497.634.807	3.535.901.059.519
Công ty Cổ phần Nova E&C	762.695.933.366	781.890.140.961
Các công ty khác	4.054.837.503.463	3.835.354.792.684
	8.163.031.071.636	8.153.145.993.164

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư các khoản trả trước cho người bán đã quá hạn thanh toán là 1.117.144.386 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: số dư đã quá hạn thanh toán là 1.159.144.386 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh 9(a).

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND Trình bày lại	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	3.237.121.067.804	-	4.198.475.417.804	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	2.833.492.839.000	-	2.837.928.079.141	-
Khoản đảm bảo cho hợp đồng nguyên tắc	4.539.199.543.054	-	2.375.844.159.395	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.210.387.361.644	-	1.170.000.000.000	-
Thuế GTGT tạm nộp	979.507.548.218	-	1.053.540.648.472	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản	1.159.712.971.188	-	1.148.733.241.334	-
Tạm ứng cho các dự án	385.975.890.772	-	385.747.732.488	-
Phải thu khác	4.156.939.680.971	(34.934.950.342)	4.420.355.358.890	(16.934.950.342)
	18.502.336.902.651	(34.934.950.342)	17.590.624.637.524	(16.934.950.342)

(*) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào công ty con hay công ty liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND Trình bày lại	Dự phòng VND
Bên thứ ba	18.384.132.678.529	(19.934.950.342)	17.434.970.413.402	(1.934.950.342)
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	118.204.224.122	(15.000.000.000)	155.654.224.122	(15.000.000.000)
	18.502.336.902.651	(34.934.950.342)	17.590.624.637.524	(16.934.950.342)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 34.934.950.342 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: số dư đã quá hạn thanh toán là 16.934.950.342 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh số 9(a).

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND Trình bày lại	Dự phòng VND
Khoản đảm bảo cho hợp đồng nguyên tắc	12.447.220.000.000	-	10.624.633.088.767	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	2.034.889.264.000	-	2.034.889.264.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản	648.394.206.494	-	681.545.149.638	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	201.460.069.098	-	200.724.247.442	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp	-	-	102.040.000.000	-
Phải thu khác	1.209.470.987.801	(16.502.000.000)	1.300.468.445.331	(16.502.000.000)
	16.541.434.527.393	(16.502.000.000)	14.944.300.195.178	(16.502.000.000)

(*) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Tài chính theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND Trình bày lại	Dự phòng VND
Bên thứ ba	16.541.434.527.393	(16.502.000.000)	14.944.300.195.178	(16.502.000.000)
	16.541.434.527.393	(16.502.000.000)	14.944.300.195.178	(16.502.000.000)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư các khoản phải thu dài hạn khác đã quá hạn thanh toán là 16.502.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: số dư đã quá hạn thanh toán là 16.502.000.000 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh số 9(b).

9 NỢ XẤU

(a) Ngắn hạn

	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND Trình bày lại	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND Trình bày lại
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	26.200.857.771	6.589.105.089	19.611.752.682	21.383.091.633	4.353.553.820	17.029.537.813
Trả trước cho người bán	1.117.144.386	-	1.117.144.386	1.159.144.386	-	1.159.144.386
Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi	41.669.104.603	17.056.000	41.652.048.603	41.652.048.603	-	41.652.048.603
Phải thu ngắn hạn khác	34.992.683.842	57.733.500	34.934.950.342	16.992.683.842	57.733.500	16.934.950.342
	103.979.790.602	6.663.894.589	97.315.896.013	81.186.968.464	4.411.287.320	76.775.681.144

(b) Dài hạn

	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu dài hạn khác	16.502.000.000	-	16.502.000.000	16.502.000.000	-	16.502.000.000

9 NỢ XẤU (tiếp theo)

Biến động về dự phòng nợ phải thu trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND Trình bày lại
Số dư đầu kỳ/năm	93.277.681.144	90.626.997.704
Dự phòng trích lập trong kỳ/năm	20.648.214.869	3.494.659.300
Giảm do thoái vốn công ty con	(108.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ/năm	-	(30.415.000)
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	-	(195.962.821)
Phân loại lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	-	(617.598.039)
Số dư cuối kỳ/năm	113.817.896.013	93.277.681.144

10 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	148.946.756.340.606	(420.708.976.091)	144.877.131.096.827	(420.708.976.091)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	8.606.307.549.356	-	8.753.851.320.148	-
Hàng hóa bất động sản	87.821.540.052	-	87.821.540.052	-
Hàng hóa khác	26.082.878.870	-	25.925.074.006	-
	157.666.968.308.884	(420.708.976.091)	153.744.729.031.033	(420.708.976.091)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(420.708.976.091)		(420.708.976.091)	
	157.246.259.332.793		153.324.020.054.942	

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, 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 khác liên quan trực tiếp đến dự án.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 67.250 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 63.399 tỷ đồng).

10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(a) Hàng tồn kho (tiếp theo)

Biến động về dự phòng hàng tồn kho trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(420.708.976.091)	(420.500.976.091)
Tăng dự phòng	-	(208.000.000)
Số dư cuối kỳ/năm	(420.708.976.091)	(420.708.976.091)

(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án này đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai. Chi tiết như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Dự án tại Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh (*)	43.283.341.187	54.980.715.609
Dự án tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh	12.899.658.642	12.899.658.642
	56.182.999.829	67.880.374.251

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	67.880.374.251	181.998.060.395
Tăng trong kỳ/năm	2.980.000	19.766.856
Giảm do chuyển sang giá vốn (*)	(11.700.354.422)	-
Giảm khác	-	(114.137.453.000)
	56.182.999.829	67.880.374.251

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

11 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

(a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	647.096.219.003	568.925.896.327
Công cụ dụng cụ	1.978.015.274	1.619.575.206
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	42.547.216.977	42.443.079.094
	691.621.451.254	612.988.550.627

(b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.365.348.616.389	1.388.280.024.498
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	6.174.049.364	14.393.837.761
Công cụ dụng cụ	8.762.191.568	7.961.638.465
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	29.193.784.393	27.817.863.808
	1.409.478.641.714	1.438.453.364.532

Biến động chi phí chờ phân bổ dài hạn trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.438.453.364.532	1.500.140.582.061
Tăng do mua sắm	27.642.775.595	199.456.120.305
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	-	3.702.109.091
Phân bổ trong kỳ/năm	(56.612.183.481)	(232.296.247.557)
Chuyển (sang)/từ ngắn hạn	-	(31.481.934.133)
Thanh lý trong kỳ/năm	-	(1.038.482.127)
Giảm do thoái vốn công ty con	(5.314.932)	(28.783.108)
Số dư cuối kỳ/năm	1.409.478.641.714	1.438.453.364.532

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2026	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	-	630.195.000	-	1.884.670.000	316.090.000	2.830.955.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(313.660.000)	(5.259.403.708)	-	-	(5.573.063.708)
Giảm do thoái vốn	-	-	-	(93.272.727)	-	(93.272.727)
Tại ngày 30/09/2026	1.766.088.893.707	51.386.713.759	297.918.615.897	72.889.846.130	172.603.124.603	2.360.887.194.096
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 01/01/2026	(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	(44.244.399.119)	(2.622.707.838)	(22.280.570.659)	(2.574.877.707)	(8.724.002.848)	(80.446.558.171)
Thanh lý, nhượng bán	-	280.053.572	3.789.985.645	-	-	4.070.039.217
Giảm do thoái vốn	-	-	-	93.272.727	-	93.272.727
Tại ngày 30/09/2026	(280.062.102.439)	(35.562.390.234)	(188.263.552.018)	(68.078.527.492)	(28.552.247.681)	(600.518.819.864)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	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
Tại ngày 30/09/2026	1.486.026.791.268	15.824.323.525	109.655.063.879	4.811.318.638	144.050.876.922	1.760.368.374.232

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 98 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 96 tỷ đồng) và giá trị TSCĐ hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 1.140 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.176 tỷ đồng).

TSCĐ hữu hình chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là khách sạn Movenpick, Dự án Legacy Mekong (Azerai Cần Thơ Resort).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	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 XDCB dở dang (Thuyết minh 15)	439.437.570.474	-	-	439.437.570.474
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	497.192.088.421	30.000.000	113.810.904.282	611.032.992.703
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	-	(30.000.000)	(109.927.142.637)	(109.957.142.637)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(1.326.701.598)	(1.326.701.598)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	(30.000.000)	(111.253.844.235)	(111.283.844.235)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	57.754.517.947	-	3.283.761.645	61.038.279.592
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	497.192.088.421	-	2.557.060.047	499.749.148.468

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 105 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 105 tỷ đồng) và giá trị TSCĐ vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 56 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56 tỷ đồng).

TSCĐ vô hình chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là quyền sử dụng thửa đất số 478 tại 136 Lý Chính Thắng.

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	6.080.335.521.638
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	6.080.335.521.638
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	-	(914.271.780.038)	(14.820.044.266)	(929.091.824.304)
Khấu hao trong kỳ	-	(158.595.903.499)	(6.085.588.367)	(164.681.491.866)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	(1.072.867.683.537)	(20.905.632.633)	(1.093.773.316.170)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	76.447.986.207	5.023.064.198.934	51.731.512.193	5.151.243.697.334
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	76.447.986.207	4.864.468.295.435	45.645.923.826	4.986.562.205.468

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 985 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.008 tỷ đồng).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, bất động sản đầu tư của Tập đoàn hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là công viên nước Wonderland Water Park.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Mua sắm TSCĐ	278.362.240.375	275.252.584.584
Thi công nhà mẫu	55.968.723.485	55.968.723.485
Cải tạo văn phòng	18.458.011.418	11.964.902.334
Xây dựng cơ bản dở dang	3.518.399.041	3.518.399.041
Khác	10.008.210.531	10.008.210.531
	366.315.584.850	356.712.819.975

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	356.712.819.975	362.003.439.130
Tăng trong kỳ/năm	449.040.335.349	13.914.580.845
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 13)	(439.437.570.474)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(19.205.200.000)
Số dư cuối kỳ/năm	366.315.584.850	356.712.819.975

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.639.299.616.147	2.475.838.484.574
Phân bổ trong kỳ/năm (Thuyết minh 36)	(426.812.672.452)	(704.599.475.957)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(296.992.773)	(131.939.392.470)
Số dư cuối kỳ/năm	1.212.189.950.922	1.639.299.616.147

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	836.332.435.723	882.399.878.576
Henry Enterprise Group Limited	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	6.180.439.597.029	6.564.221.083.723
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	1.485.887.095	1.485.887.095
	7.637.938.315.435	8.067.787.244.982

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư Construct	2.909.680.327.285	1.783.533.818.188
Khách hàng khác	20.536.694.242.163	18.569.494.694.641
	23.446.374.569.448	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 cho các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

19 PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	215.190.178	213.610.000

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	1.118.732.534.966	1.228.847.197.639
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	206.722.822.864	170.353.876.518
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	175.448.932.038	176.204.999
Khác	69.131.965.295	69.019.894.168
	1.570.036.255.163	1.468.397.173.324

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.116.310.707.300	481.259.624.557
Thuế GTGT hàng bán nội địa	406.695.616.816	246.134.896.508
Thuế thu nhập cá nhân	15.695.821.903	5.871.977.355
Tiền sử dụng đất (*)	1.014.842.011.077	1.018.137.510.991
Tiền phạt chậm nộp (*)	309.940.798.025	309.940.798.025
Khác	21.070.928.524	67.331.450.019
	2.884.555.883.645	2.128.676.257.455

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động trong kỳ/năm của thuế và các khoản (phải thu)/ phải nộp Nhà nước như sau:

	Tại ngày 01/01/2026 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Cấn trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2026 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.228.847.197.639)	(330.948.393.860)	441.063.056.533	-	(1.118.732.534.966)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(170.353.876.518)	(107.430.739)	4.132.873.538	(40.394.389.145)	(206.722.822.864)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(51.329.190.434)	84.948.204	1.262.395.140	-	(49.981.847.090)
Thuế khác	(17.866.908.733)	(230.280.574)	(176.356.595.587)	(145.265.349)	(194.599.050.243)
Cộng	(1.468.397.173.324)	(331.201.156.969)	270.101.729.624	(40.539.654.494)	(1.570.036.255.163)
(b) Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	481.259.624.557	832.150.309.341	(5.395.268.678)	(191.703.957.920)	1.116.310.707.300
Thuế GTGT hàng bán nội địa	246.134.896.508	887.285.966.298	(265.790.329.494)	(460.934.916.496)	406.695.616.816
Thuế thu nhập cá nhân	5.871.977.355	65.555.605.234	(345.709.586)	(55.386.051.100)	15.695.821.903
Tiền sử dụng đất (*)	1.018.137.510.991	(286.938.188)	-	(3.008.561.726)	1.014.842.011.077
Tiền phạt chậm nộp (*)	309.940.798.025	-	-	-	309.940.798.025
Thuế khác	67.331.450.019	37.934.832.439	1.429.578.134	(85.624.932.068)	21.070.928.524
Cộng	2.128.676.257.455	1.822.639.775.124	(270.101.729.624)	(796.658.419.310)	2.884.555.883.645

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

(*) Số dư bao gồm các khoản nghĩa vụ về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền phạt chậm nộp liên quan đến khu đất 30,106 ha thuộc dự án khu dân cư Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, Quận 2 (nay là Phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Lakeview City").

Trong năm 2024, căn cứ theo Quyết định số 4777/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2020 ("Quyết định số 4777") của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND TPHCM") xác định nghĩa vụ tài chính của Dự án Lakeview City tại thời điểm tháng 4 năm 2017 (tức thời điểm UBND TPHCM phê duyệt Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 18 tháng 04 năm 2017 ("Quyết định số 1812") chấp thuận cho Tập đoàn sử dụng khu đất nêu trên), Phiếu chuyển thông tin số 113/PC-STNMT-QLĐ ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường ("Phiếu chuyển thông tin số 113") và các Thông báo số 268/TB-CTTPHCM, Thông báo số 269/TB-CTTPHCM và Thông báo số 270/TB-CTTPHCM ("Các Thông Báo Nộp Tiền") ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), Tập đoàn đã trích lập các khoản nghĩa vụ về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền phạt chậm nộp của Dự án Lakeview City với tổng số tiền là 6.707.482.810.333 đồng, trong đó tiền phạt chậm nộp là 1.581.266.537.510 đồng.

Ngày 1 tháng 4 năm 2025, Chính Phủ đã ban hành Nghị định số 76/2025/NĐ-CP quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc Hội ("Nghị quyết số 170") về cơ chế, chính sách đặc thù nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa. Theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 170, đối với phần diện tích đất hoán đổi với khu đất 30,224 ha Phường Bình Khánh (nay là Phường An Khánh), thời điểm xác định giá đất là thời điểm hoàn thành việc thu hồi đất, bồi thường khu đất 30,224 ha Phường An Khánh (ngày 20/11/2008); đối với phần diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất, thời điểm xác định giá đất là thời điểm Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất khu đất 30,106 ha Nam Rạch Chiếc (ngày 18/4/2017).

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã có Tờ trình số 11941/TTr-SNNMT-KTĐ ("Tờ trình số 11941") trình UBND TPHCM xem xét phương án giá đất cụ thể đối với khu đất 30,106 ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng. Tại Mục II của Tờ trình số 11941, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã nêu rõ Phiếu chuyển thông tin số 113 và Các Thông Báo Nộp Tiền, các quyết định cưỡng chế liên quan của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành trên cở 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 TPHCM phê duyệt, Sở Nông Nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND TPHCM phê duyệt phương án giá đất cụ thể theo kết quả như sau: Tổng giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất thực hiện dự án Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,106 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), Phường An Phú, Quận 2 (nay là Phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 làm chủ đầu tư tại thời điểm tháng 11 năm 2008 là 1.014.130.416.641 đồng.

Trên cơ sở đề xuất tại Tờ trình số 11941, ngày 29 tháng 11 năm 2025, UBND TPHCM ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể và xác định tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Dự án Lakeview City với thời điểm tính giá đất là tại thời điểm tháng 11 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 ý kiến 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 căn cứ 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/TPHCM-QLĐ báo cáo UBND TPHCM sau khi nhận được đầy đủ Phiếu chuyển thông tin mới từ Sở Nông Nghiệp và Môi trường và kết quả Kiểm toán Nhà nước, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tính và ban hành thông báo nộp 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.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Tập đoàn đã được ghi nhận trên cơ sở các văn bản nêu trên. 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.

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Tiền lương	50.388.911.505	32.354.730.614

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	14.398.500.540.876	12.541.410.428.302
Chi phí xây dựng	5.002.188.849.958	4.735.317.291.614
Chi phí khác	1.483.264.571.305	685.259.443.621
	20.883.953.962.139	17.961.987.163.537

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

Bên thứ ba	20.843.460.904.362	17.899.696.365.920
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	40.493.057.777	62.290.797.617
	20.883.953.962.139	17.961.987.163.537

(b) Dài hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	670.908.194.186	459.677.917.280
Chi phí cam kết thuê	62.562.289.645	146.631.425.800
	733.470.483.831	606.309.343.080

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

Bên thứ ba	733.470.483.831	606.309.343.080

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn có các khoản lãi vay quá hạn thanh toán với tổng giá trị là 5.241 tỷ đồng. Tập đoàn 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.

23 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND Trình bày lại
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	5.502.406.651.023	7.644.471.397.849
Nhận ký quỹ	3.074.828.596.944	2.166.577.190.786
Phải trả từ việc bán tài sản thế chấp của các bên đảm bảo (Thuyết minh 26(b) (**))	270.801.235.702	151.793.127.983
Phải trả do nhận 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	452.189.642.765	424.090.224.489
Quỹ bảo trì (i)	110.657.820.933	40.776.491.297
Phải trả khác	3.991.085.001.984	3.500.777.094.448
	15.157.752.274.209	15.684.268.851.710

(i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng theo quy định của hợp đồng mua bán. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba	15.144.332.259.312	15.579.122.753.127
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	13.420.014.897	105.146.098.583
	15.157.752.274.209	15.684.268.851.710

(b) Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	31.139.081.600.299	35.746.577.288.457
Nhận ký quỹ	945.761.123.625	952.839.623.625
Phải trả do hoán đổi bất động sản	149.198.710.580	429.733.966.783
Phải trả khác	61.851.277.272	61.851.277.272
	32.295.892.711.776	37.191.002.156.137

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. 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.

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba	32.093.842.711.776	36.988.952.156.137
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	202.050.000.000	202.050.000.000
	32.295.892.711.776	37.191.002.156.137

24 VAY

	Tại ngày 01/01/2026 VND Trình bày lại	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 30/09/2026 VND
(a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngân hàng (*)	4.729.983.754.257	-	(694.561.078.791)	3.923.058.153.196	7.958.480.828.662
- Phát hành trái phiếu (**)	14.162.368.355.738	-	(3.182.955.070.283)	1.524.000.000.000	12.503.413.285.455
- Vay bên thứ ba (***)	12.787.958.035.469	1.416.790.200.000	(4.945.402.044.301)	-	9.259.346.191.168
- Chi phí phát hành trái phiếu	(24.329.287.797)	(16.241.242.459)	20.101.152.527	(4.262.749.916)	(24.732.127.645)
- Chi phí liên quan đến khoản vay	-	(178.980.707.911)	169.881.886.153	-	(9.098.821.758)
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	62.065.442.012	121.500.000	-	-	62.186.942.012
	31.718.046.299.679	**1.221.689.749.630**	**(8.632.935.154.695)**	**5.442.795.403.280**	**29.749.596.297.894**
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	22.451.134.400.688	6.773.554.619.210	(371.188.155.877)	(3.923.058.153.196)	24.930.442.710.825
- Phát hành trái phiếu (**)	10.879.291.021.440	405.204.384.000	(195.371.763.140)	(1.524.000.000.000)	9.565.123.642.300
- Vay bên thứ ba (***)	2.411.180.000.000	484.300.000.000	(350.000.000)	-	2.895.130.000.000
- Hợp tác đầu tư (****)	5.176.727.000.000	157.230.185.569	(16.667.000.000)	-	5.317.290.185.569
- Chi phí lãi vay trả trước	-	(34.027.397.260)	20.054.794.520	-	(13.972.602.740)
- Chi phí phát hành trái phiếu	(68.881.204.618)	(5.478.344.187)	39.315.678.834	4.262.749.916	(30.781.120.055)
	40.849.451.217.510	**7.780.783.447.332**	**(524.206.445.663)**	**(5.442.795.403.280)**	**42.663.232.815.899**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, số có khả năng trả nợ của vay ngắn hạn và vay dài hạn tương ứng với giá trị sổ sách.

24 VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(a) Vay ngắn hạn		
UBS AG, Singapore Branch (i)	1.890.756.569.377	1.920.388.372.371
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii)	1.140.000.000.000	160.050.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	493.430.000.000	50.116.300.000
Maybank International Labuan Branch (vii)	493.430.000.000	50.116.300.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	13.775.000.000	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	333.900.003.710	339.132.860.911
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM - Hội sở (ix)	150.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	608.300.000.000	92.400.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	75.446.746.579	301.786.986.304
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 (iv)	163.243.097.621	44.631.116.915
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	306.931.514.447	194.282.165.584
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xi)	-	144.687.943.382
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	168.270.059.838	150.828.985.851
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xvi)	5.100.000.000	3.825.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xx)	7.700.000.000	1.925.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	499.058.888.933	46.795.595.565
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xviii)	365.670.000.000	160.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xxi)	180.941.632.157	85.980.811.374
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxvi)	825.298.816.000	825.298.816.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	219.441.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxii)	10.000.000.000	-
	7.958.480.828.662	4.729.983.754.257

24 VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 (iv)	2.280.495.422.454	1.782.291.491.725
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	412.500.000.000	525.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	-	585.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM - Hội sở (ix)	-	100.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	-	451.046.700.000
Maybank International Labuan Branch (vii)	-	451.046.700.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	-	13.775.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	336.540.119.677	301.657.971.702
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	5.449.909.379.355	5.293.350.379.355
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	4.209.233.790.324	4.467.594.763.375
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xv)	601.200.000.000	601.200.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xvi)	247.350.000.000	251.175.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	499.058.888.930	327.569.168.956
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xviii)	-	205.670.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii)	349.840.000.000	1.339.840.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xix)	1.401.500.000.000	1.401.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xx)	377.300.000.000	383.075.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xxi)	-	200.621.893.241
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxii)	1.467.666.400.000	1.477.666.400.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xxiii)	919.180.350.082	205.788.889.797
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xxiv)	569.656.000.000	420.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xxv)	880.000.000.000	880.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxvii)	764.476.800.000	764.476.800.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxviii)	269.015.163.822	66.293.327.423
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxix)	600.531.831.529	55.194.915.114
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (x)	350.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xiv)	1.527.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (xxx)	554.670.752.576	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxxi)	863.317.812.076	-
	24.930.442.710.825	22.451.134.400.688

24 VAY (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23.500.000.000 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, Thành phố Hồ Chí Minh và một số tài sản khác. Dư nợ gốc còn lại của khoản vay tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 72.805.413 đô la Mỹ.

- 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 23.500.000.000 đồng, 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. Dư nợ còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 7.637.500.000 đồng.

Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

(ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Dư nợ còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 562.500.000.000 đồng.

(iii) Đây là 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. Dư nợ còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 1.489.840.000.000 đồng. 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.

24 VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng dư nợ tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 2.443.738.520.075 đồng, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 1.164.000.000.000 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 1.279.738.520.075 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. 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 vay năm (5) năm 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 tại ngày 30 tháng 09 năm 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.

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770.000.000.000 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, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 tháng 09 năm 2026, dư nợ của khoản vay là 608.300.000.000 đồng.

(vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Quân đội, 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, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty con. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, dư nợ của khoản vay là 504.810.179.515 đồng.

(vii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41 triệu đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là 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 Ngân hàng Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan (hạn mức 20 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. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, dư nợ của khoản vay với Ngân hàng Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan là 19 triệu đô la Mỹ.
- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ tại thời điểm giải ngân). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng, 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. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, dư nợ của khoản vay là 13.775.000.000 đồng.

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 con tại Thành phố Hồ Chí Minh. 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.

24 VAY (tiếp theo)

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850.000.000.000 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, 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 tháng 09 năm 2026, dư nợ của khoản vay là 75.446.746.579 đồng.

(ix) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng cho Công ty, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Thành phố Cần Thơ.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - Hội sở, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Thành phố Cần Thơ.

(x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 350.000.000.000 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 350.000.000.000 đồng.

(xi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350.000.000.000 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 Công ty. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.

24 VAY (tiếp theo)

(xii) Đây là các khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội có tổng dư nợ tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 4.516.165.304.771 đồng, chi tiết như sau:

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%-2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, dư nợ của khoản vay này là 767.414.553.841 đồng.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 450.000.000.000 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 mươi bốn (24) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay 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 tháng 09 năm 2026, dư nợ khoản vay là 448.750.750.930 đồng.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.300.000.000.000 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 (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2028. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 3.300.000.000.000 đồng.

(xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 5.669.350.379.355 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay có tổng hạn mức là 1.527.000.000.000 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 2 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 là 15,96%/năm trong năm thứ 2 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 1.527.000.000.000 đồng.

(xv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 601.200.000.000 đồng.

(xvi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255.000.000.000 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ 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 tháng 09 năm 2026, dư nợ khoản vay là 252.450.000.000 đồng.

(xvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100.000.000.000 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. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi 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 của 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 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 tháng 09 năm 2026, dư nợ khoản vay là 998.117.777.863 đồng.

(xviii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406.000.000.000 đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 365.670.000.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.401.500.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 1 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám tháng (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 8,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 23 tháng 1 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 1 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 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.

(xx) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 385.000.000.000 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.

(xxi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 800.000.000.000 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 9 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cơ sở của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) áp dụng đối với Khối khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay loại tiền VND, kỳ hạn vay hai mươi bốn (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, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 440.737.587.353 đồng và dư nợ khoản vay còn lại là 180.941.632.157 đồng.
Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, toàn bộ khoản vay đã được tất toán trước hạn.

(xxii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.750.000.000.000 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 1.482.000.000.000 đồng và dư nợ khoản vay còn lại là 1.477.666:400.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xxiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.320.000.000.000 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 919.180.350.082 đồng.

(xxiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 570.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi lăm (45) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi mốt (21) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,9%-1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 569.656.000.000 đồng.

(xxv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay có tổng hạn mức là 880.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 8 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 13%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bằng Lãi suất cơ sở do Ngân hàng quy định từng thời kỳ cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hai dự án tại Xã Hòa Thắng, Tỉnh Lâm Đồng, cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông và phần vốn góp trong một công ty con.

(xxvi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.120.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả một (1) lần vào ngày đáo hạn, tiền lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 5 tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 4 tháng 3 năm 2026 là 8,95%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu (6) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng mười hai (12) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) 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, 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 828.100.000.000 đồng và dư nợ khoản vay là 825.298.816.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xxvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 765.000.000.000 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 (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân Đội 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 764.476.800.000 đồng.

(xxviii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 14 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội 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 các thành viên góp vốn trong công ty chủ đầu tư dự án. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 269.015.163.822 đồng.

(xxix) Đây là khoản vay băng Đông Việt Nam theo hợp đông tín dụng có tông hạn mức là 2.000.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 19 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội 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 các thành viên góp vốn trong công ty chủ đầu tư dự án. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 600.531.831.529 đồng.

(xxx) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.395.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước 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 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 tháng 09 năm 2026 là 554.670.752.576 đồng.

(xxxi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức tối đa là 2.350.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười hai (12) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 14 tháng 02 năm 2028. 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 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 (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 2,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm 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 phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân 863.317.812.076 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	2.274.000.000.000	2.274.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	1.154.000.000.000	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (iii)	974.922.124.391	1.962.348.524.391
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	717.338.024.403	732.642.753.828
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	798.473.378.031	815.984.365.466
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	631.651.043.461	638.298.087.382
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (vii)	911.428.618.862	926.100.104.460
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (x)	266.778.708.991	271.906.371.484
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xii)	-	1.099.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	433.603.589.440	463.417.413.082
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiii)	262.156.559.094	264.930.710.257
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvi)	93.563.820.240	94.553.916.315
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xix)	35.104.428.733	35.800.782.223
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)(xx)	110.958.174.015	112.804.181.706
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xi)	1.403.764.715.794	1.435.011.045.144
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	225.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xiv)	71.666.700.000	71.666.700.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	864.003.400.000	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xv)	460.000.000.000	945.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxi)	315.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	500.000.000.000	-
	12.503.413.285.455	14.162.368.355.738

24 VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

(b) Phát hành trái phiếu dài hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
UBS AG, Singapore Branch (xviii)	8.265.123.642.300	8.055.291.021.440
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xv)	-	460.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxi)	-	315.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxii)	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	-	23.000.000.000
	9.565.123.642.300	10.879.291.021.440

(i) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi kèm các chứng quyền phát hành vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 13.000.000 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 1.300.000.000.000 đồng, ngày phát hành 20 tháng 01 năm 2022. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, gia hạn lần 1 đến tháng 07 năm 2025 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 (3) năm với ngày đáo hạn mới là vào tháng 7 năm 2028 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Sau ngày 20 tháng 07 năm 2027, các trái chủ nắm giữ trên 65% có quyền yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu.

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty. Tập đoàn đã đạt được sự đồng thuận của các Trái chủ thông qua nghị quyết về việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm, 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.

24 VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 1.000.000.000.000 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 hai mươi bốn (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.

(ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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. 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.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 3 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.

(xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. 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.

24 VAY (tiếp theo)

(xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 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 1.350.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, trái phiếu đã được tất toán toàn bộ.

(xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 300.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng giá trị phát hành thành công là 430.700.000.000 đồng, 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, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023 và đã được gia hạn đến tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 71.666.700.000 đồng. Công ty đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

(xv) Đây là các khoản huy động băng việc phát hành trái phiêu theo mệnh giá băng Đông 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 1.950.000.000.000 đồng, chi tiết:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025 và đã tất toán.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026 và đã tất toán.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần, dư nợ còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 460.000.000.000 đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335.000.000.000 đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026 và đã tất toán.

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 các thành viên góp vốn trong công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tổng dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 460.000.000.000 đồng.

(xvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 220.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tài sản bảo đảm 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.

24 VAY (tiếp theo)

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Người sở hữu trái phiếu đã chấp thuận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2027. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng.

(xviii) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành và 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 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phiếu, 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.

Vào ngày 17 tháng 07 năm 2026, HĐQT Công ty đã ban hành nghị quyết về việc Công ty 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 tháng 07 năm 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 tháng 7 năm 2028, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi đang áp dụng tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 34.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 173.708 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

Lũy kế từ Ngày Phát Hành đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, đã có 155 trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu. Dư nợ gốc trái phiếu còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 318.256.590 đô la Mỹ, không thay đổi so với Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi.

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại Tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang 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.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 đã phát hành thành công là 137.600.000.000 đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

24 VAY (tiếp theo)

(xxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 phát hành thành công là 315.000.000.000 đồng, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2027. Lãi suất được cố định bằng 10,5%/năm và lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Long Hưng, 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.

(xxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 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 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào tháng 6 năm 2024.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107.700.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn ban đầu là vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu và tất toán vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất 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.

(xxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 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 2.000.000.000.000 đồng, bao gồm:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2027. Lãi suất sau khi được gia hạn là cố định 10,5%/năm.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026 và đã được tất toán toàn bộ.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.

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.

(xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. 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. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, trái phiếu này đã được tất toán toàn bộ.

24 VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối kỳ vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	-	2.314.845.520.000
UBS AG, Singapore Branch (ii)	1.038.800.000.000	1.450.735.000.000
Stark1st Co. Ltd. (iii)	960.890.000.000	975.949.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	2.936.628.570.190	2.982.651.205.079
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	558.919.768.686	698.670.708.131
Khác (v)	3.764.107.852.292	4.365.106.602.259
	9.259.346.191.168	12.787.958.035.469
(b) Vay dài hạn		
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (vi)	2.500.000.000.000	2.410.000.000.000
Khác (v)	395.130.000.000	1.180.000.000
	2.895.130.000.000	2.411.180.000.000

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. 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 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch). Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("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.
Tính đến ngày 02 tháng 07 năm 2026, 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.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ với Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn khoản vay này.

24 VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ với Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/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 13,5%/năm (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.
Công ty đã ký hợp đồng tái cơ cấu và gia hạn khoản vay, theo đó dư nợ gốc của khoản vay được xác định lại kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2025 là 113.077.727 đô la Mỹ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang tiếp tục đàm phán gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

(v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất từ 3,7%/năm đến 20,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(vi) Đây là 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 2.500.000.000.000 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ.

(****) Đây là 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 chêch 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 số 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 này như các khoản vay và trình bày lại từ "Phải trả khác" sang mục "Vay".

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, một số khoản vay và trái phiếu đã đáo hạn với tổng dư nợ gốc là 14.975 tỷ đồng. Tập đoàn hiện đang trong quá trình đàm phán với các chủ nợ và trái chủ để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tập đoàn đã được các bên cho vay và trái chủ đồng ý gia hạn một phần với số tiền 2.884 tỷ đồng. 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.

25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30/09/2026		31/12/2025	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	2.402.067.972	-	2.047.609.764	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	2.402.067.972	-	2.047.609.764	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.402.067.972	-	2.047.609.764	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phiếu phổ thông Trình bày lại	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng Trình bày lại
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	1.950.104.538	-	**1.950.104.538**
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho người lao động	48.752.613	-	**48.752.613**
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình thưởng ESOP cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	48.752.613	-	**48.752.613**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.047.609.764	-	**2.047.609.764**
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ phải trả (*)	163.658.391	-	**163.658.391**
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (**)	20.750.394	-	**20.750.394**
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (***)	2.477.925	-	**2.477.925**
Phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (****)	167.571.498	-	**167.571.498**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	2.402.067.972	-	**2.402.067.972**

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2025 và Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 9 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 21 tháng 01 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 sang vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(**) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.ĐHĐCĐ-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 11 tháng 02 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 sang vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(***) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 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.

(****) 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 07 tháng 07 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật và ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

27 TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND Trình bày lại	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND Trình bày lại	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	-	13.281.118.742.079	**37.833.766.046.705**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.743.741.158.759	**1.743.741.158.759**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	1.950.728.288.494	**1.950.728.288.494**
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo Chương Trình Chào Bán ESOP	487.526.130.000	-	-	-	**487.526.130.000**
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo Chương Trình Thưởng ESOP	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-	-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ phải trả	-	940.490.274.833	1.636.583.910.000	-	**2.577.074.184.833**
Phát hành cổ phiếu thường để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	-	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)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	20.476.097.640.000	6.043.387.533.639	1.844.087.850.000	16.975.588.189.332	**45.339.161.212.971**

27 TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

	Cổ phần thường VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	20.476.097.640.000	6.043.387.533.639	1.844.087.850.000	16.975.588.189.332	**45.339.161.212.971**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.988.780.736.353	**2.988.780.736.353**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	1.203.210.028.024	**1.203.210.028.024**
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ phải trả (Thuyết minh 26(b) (*))	1.636.583.910.000	-	(1.636.583.910.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu thường để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 26(b) (**))	207.503.940.000	-	(207.503.940.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu thường để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 26(b) (***))	24.779.250.000	59.470.484.400	-	-	**84.249.734.400**
Phát hành cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh 26(b) (****))	1.675.714.980.000	(1.675.714.980.000)	-	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(1.055.600.000)	-	-	**(1.055.600.000)**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	24.020.679.720.000	4.426.087.438.039	-	21.167.578.953.709	**49.614.346.111.748**

28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (NCI) thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

(a) Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	13.553.829.162.892	9.457.258.311.909
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ	(114.949.904.851)	117.666.349.452
Tăng vốn công ty con	-	430.800.000
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ/năm	3.288.435.368.325	4.844.500.459.170
Giảm do thoái vốn công ty con	(2.175.438.265)	(816.984.040.021)
Giảm do nhận cổ tức	(10.451.580.178)	(10.851.613)
Giảm vốn công ty con	-	(49.031.866.005)
Số dư cuối kỳ/năm	**16.714.687.607.923**	**13.553.829.162.892**

28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

(b) Chi tiết lợi ích cổ đông không kiểm soát tại các công ty con trọng yếu

	Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty CP Thạnh Mỹ Lợi	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	Các công ty con khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tỷ lệ sở hữu của NCI	47,09%	55,81%	45,97%		
Vốn góp của NCI tại ngày cuối kỳ	2.626.591.302.912	1.206.787.615.915	1.336.074.033.616	13.423.790.920.051	**18.593.243.872.494**
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	3.698.762.142	9.476.688.554.420	(1.647.864.562.765)	5.721.306.409.095	**13.553.829.162.892**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho NCI trong kỳ	(2.872.032.390)	(1.603.476.249)	(51.525.675.610)	(52.086.468.344)	**(108.087.652.593)**
Tăng, giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	2.455.550.990.304	-	-	832.884.378.021	**3.288.435.368.325**
Các thay đổi khác	-	-	-	(19.489.270.701)	**(19.489.270.701)**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	2.456.377.720.056	9.475.085.078.171	(1.699.390.238.375)	6.482.615.048.071	**16.714.687.607.923**
Số dư phải thu tại ngày cuối kỳ	17.433.400	-	4.385.221.151	2.212.728.339.951	**2.217.130.994.502**
Số dư phải trả tại ngày cuối kỳ	-	-	-	6.356.779.818.358	**6.356.779.818.358**

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

Chi tiết như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.988.780.736.353	(1.482.134.560.848)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.988.780.736.353	(1.482.134.560.848)
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	2.401.260.150	2.166.428.649
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	2.401.260.150	2.166.428.649
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.245	(684)

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong kỳ đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

Chi tiết như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	**30/09/2025 VND**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.988.780.736.353	(1.482.134.560.848)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.988.780.736.353	(1.482.134.560.848)
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	2.401.260.150	2.166.428.649
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	2.401.260.150	2.166.428.649
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.245	(684)

(*) Công ty xem xét riêng từng đợt phát hành hoặc từng loại cổ phiếu phổ thông tiềm năng để xác định cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu.

Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

	30/09/2025 (Đã báo cáo)	**30/09/2025 (Trình bày lại)**
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	(760)	(684)
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	(760)	(684)

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 thưởng cho nhân viên từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.

30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	30/09/2026	31/12/2025
Ngoại tệ các loại (USD)	4.385	5.406

31 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.921.780.452.408	4.944.932.924.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	185.149.191.977	369.719.626.843
Doanh thu cho thuê tài sản	199.810.972.932	71.957.732.231
	10.306.740.617.317	5.386.610.283.074
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(90.825.216.694)	(598.010.950)
	(90.825.216.694)	(598.010.950)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	9.830.955.235.714	4.944.334.913.050
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	185.149.191.977	369.719.626.843
Doanh thu cho thuê tài sản	199.810.972.932	71.957.732.231
	10.215.915.400.623	5.386.012.272.124

32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5.812.731.144.444	3.052.287.267.482
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	123.732.323.576	311.580.953.795
Giá vốn cho thuê tài sản	238.450.485.349	71.937.280.334
	6.174.913.953.369	3.435.805.501.611

33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lãi từ cho vay và hợp đồng hợp tác đầu tư	2.104.926.186.237	1.415.781.762.277
Lãi từ thoái vốn công ty con và thu hồi các khoản đầu tư vốn	1.039.378.501.895	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	96.935.967.998	33.941.626.262
Lãi do chêch lệch tỷ giá	305.728.362.904	7.629.541.562
Doanh thu hoạt động tài chính khác	83.186.809	26.534.018.434
	3.547.052.205.843	1.483.886.948.535

34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.434.698.301.844	2.310.582.740.266
Chi phí đi vay	653.628.755.607	106.604.155.826
Chiết khấu thanh toán	110.989.657.513	6.081.163.450
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	246.880.307	775.742.385.726
Chi phí tài chính khác	20.749.360.435	18.189.602.827
	2.220.312.955.706	3.217.200.048.095

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên	63.036.524.477	61.611.408.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	260.105.968.543	285.752.155.551
Chi phí chương trình bán hàng	11.479.607.281	12.379.659.698
Chi phí khấu hao tài sản cố định	646.508.119	637.079.556
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	304.159.835	275.682.697
Chi phí khác	104.679.620.082	63.877.559.079
	440.252.388.337	424.533.544.681

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 16)	426.812.672.452	533.930.320.948
Chi phí nhân viên quản lý	209.642.949.340	178.693.949.733
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.777.762.777	141.256.857.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.473.381.543	18.592.702.566
Chi phí vật liệu quản lý	615.752.143	642.969.727
Chi phí đồ dùng văn phòng	183.255.106	330.824.797
Thuế, phí và lệ phí	1.363.336.667	2.692.211.225
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	3.279.101.361	1.492.488.054
Chi phí khác	50.265.892.946	49.909.396.054
	841.414.104.335	927.541.721.081

37 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	123.808.288.165	544.861.405.683
Chiết khấu khoản vay	173.058.584.357	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	930.399.170	554.545.454
Các khoản thu nhập khác	14.419.791.237	1.926.046.600
	312.217.062.929	547.341.997.737

38 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	246.848.423.448	428.427.630.133
Phạt chậm nộp thuế	10.639.997.456	41.121.878.996
Các khoản chi phí khác	4.471.334.655	3.127.873.929
	261.959.755.559	472.677.383.058

39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	146.178.407.645	141.684.358.122
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(15.847.123.734.731)	(14.631.680.390.354)
Số dư đầu kỳ	(15.700.945.327.086)	(14.489.996.032.232)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 39(b))	(467.038.215.968)	(612.876.674.633)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	30.337.432	-
Số dư cuối kỳ	(16.167.953.205.622)	(15.102.872.706.866)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	153.872.363.943	199.828.057.989
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(16.321.825.569.565)	(15.302.700.764.855)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

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% (2025: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cấn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.172.744.471.209	(1.042.934.788.069)
Thuế tính ở thuế suất 20%	834.548.894.242	(208.586.957.614)
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	85.362.534.490	106.786.064.190
Chi phí không được khấu trừ	2.046.962.695	160.150.728.513
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5/11/2020	142.637.556.513	393.498.483.116
Sử dụng lỗ tính thuế	(71.874.207.740)	(282.405.771.054)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	195.189.572.901	391.895.091.801
Chênh lệch lãi/(lỗ) từ việc chuyển nhượng cổ phần	122.100.994.191	441.707.663.570
Phần lãi trong công ty liên kết	(7.282.591.824)	(1.984.882.123)
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(95.277.000)
Ảnh hưởng của thoái vốn/sáp nhập	(88.112.043)	(7.582.043)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(3.727.963.718)	(224.354.562.062)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.298.913.639.707	776.602.999.294
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	831.875.423.739	163.726.324.661
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 39(a))	467.038.215.968	612.876.674.633
	1.298.913.639.707	776.602.999.294

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

40 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	9.774.336.822.037	8.801.687.836.780
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	673.267.424.087	784.693.527.669
Chi phí nhân viên	546.808.999.918	422.864.057.057
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.478.961.977	279.792.528.961
Các chi phí khác	66.166.550.619	65.423.064.334
	11.474.058.758.638	10.354.461.014.801

41 THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lãi vay nhập gốc	405.204.384.000	357.448.565.760
Chiết khấu khoản vay	327.026.245.330	-
Bán tài sản thế chấp để thanh toán gốc trái phiếu	20.711.920.845	43.203.110.897
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi	84.249.734.400	-
Thanh toán gốc, lãi vay bằng tài sản khác	43.200.000.001	45.534.470.617

(b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Vay theo khế ước thông thường	8.847.521.659.299	13.381.066.689.829
Chi phí liên quan khoản vay	(200.700.294.557)	-
Phát hành trái phiếu thường	-	315.000.000.000

(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(5.899.274.583.885)	(3.375.076.432.508)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(2.989.184.565.081)	(8.630.022.485.001)

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí
Công ty liên kết	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City
Công ty liên kết	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Diamond Properties

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, Tập đoàn có giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
i) Doanh thu cho thuê		
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	50.400.000	-
ii) Doanh thu cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	4.090.663.424	515.568.712
Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	2.631.473.973	-
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	44.798.477.258	-
	51.520.614.655	515.568.712
iii) Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	5.668.505.442	5.368.737.629
Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	-	26.600.547
	5.668.505.442	5.395.338.176
iv) Phải trả từ việc bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc trái phiếu		
Công ty Cổ phần NovaGroup	13.390.014.897	43.203.110.897
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7.321.905.948	-
	20.711.920.845	43.203.110.897
v) Tiền chi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	43.010.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	38.500.000.000	-
	81.510.000.000	-
vi) Hoạt động khác		
Chủ tịch HĐQT và người liên quan	-	435.671.167.586

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong kỳ, Tập đoàn có giao dịch với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

vii) Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và tiền lương Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	
Họ và tên	**Chức danh**	**Tiền lương**	**Thù lao**
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 23/04/2026)	-	400.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 23/04/2026)	-	1.000.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	700.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 23/04/2026)	-	200.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	-	140.000.000
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT	-	140.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên HĐQT (từ ngày 23/04/2026)	-	100.000.000
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	3.600.000.000	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	2.160.000.000	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	2.016.000.000	-
Võ Quốc Đức	Giám Đốc Tài chính	1.800.000.000	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	565.326.000	-

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025	
Họ và tên	**Chức danh**	**Tiền lương**	**Thù lao**
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	900.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	450.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	450.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025)	-	49.545.455
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT (từ ngày 07/08/2025)	-	15.217.391
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025 đến ngày 07/08/2025)	-	34.328.064
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 24/04/2025)	-	202.272.727
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/04/2025)	-	202.272.727
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	3.600.000.000	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	2.160.000.000	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	2.016.000.000	-
Võ Quốc Đức	Giám Đốc Tài chính (từ ngày 21/08/2025)	217.391.304	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	565.326.000	-

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	17.239.320.000	17.239.320.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	2.964.567.810	3.585.825.237
	20.203.887.810	20.825.145.237
ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 5(a))		
Phải thu gốc cho vay ngắn hạn		
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 lãi cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	4.090.663.424	-
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	3.593.706.845	2.104.398.354
Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	2.803.224.658	171.750.685
Phải thu lãi hợp tác đầu tư ngắn hạn		
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	130.403.431.233	87.094.262.466
Phải thu hợp tác đầu tư dài hạn		
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	643.380.000.000	643.380.000.000
	889.181.026.160	756.150.411.505
iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	90.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	27.804.224.122	27.804.224.122
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	37.450.000.000
	118.204.224.122	155.654.224.122
iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)		
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
v) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	40.493.057.777	62.290.797.617

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan (tiếp theo)

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 23(a))		
Công ty Cổ phần NovaGroup	13.390.014.897	105.116.098.583
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	30.000.000	30.000.000
	13.420.014.897	105.146.098.583
vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 23(b))		
Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	202.050.000.000	202.050.000.000
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 24)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	62.186.942.012	62.065.442.012

43 CÁC KHOẢN CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Tập đoàn phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Dưới 1 năm	20.960.529.600	53.508.263.344
Từ 1 đến 5 năm	11.154.868.000	7.871.820.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	32.115.397.600	61.380.083.344

(b) Cam kết vốn

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

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí xây dựng dự án	35.126.175.022.744	35.093.087.673.011
Chi mua TSCĐ	42.448.340.292	10.893.516.049

43 CÁC KHOẢN CAM KẾT (tiếp theo)

(c) 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 thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên vay.

44 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động kinh doanh bất động sản và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ 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.

45 PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.35, 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Việc áp dụng Thông tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ so sánh được phân loại và trình bày lại nhằm phù hợp với quy định tại Thông tư 99. Việc trình bày lại này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu ("Trình bày lại").

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		
Mã số	Chỉ tiêu	Số đã báo cáo VND	Thay đổi VND	Số trình bày lại VND
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.398.507.653.327	(11.897.370.253)	5.386.610.283.074
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.492.655.611.199)	56.850.109.588	(3.435.805.501.611)
21	Lãi của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	-	7.657.781.446	7.657.781.446
25	Chi phí bán hàng	(371.923.023.900)	(52.610.520.781)	(424.533.544.681)

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		
		Số đã báo cáo VND	Thay đổi VND	Số trình bày lại VND
	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ			
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	466.096.816.310	1.180.172.439	467.276.988.749
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3.837.770.809.681	1.180.172.439	3.838.950.982.120

45 PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Mã số	Chỉ tiêu	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Số đã báo cáo VND	Thay đổi VND	Số trình bày lại VND
	Báo cáo tình hình tài chính			
111	Tiền	2.905.438.928.798	(35.436.501.471)	2.870.002.427.327
112	Các khoản tương đương tiền	1.490.032.391.301	(8.004.436.885)	1.482.027.954.416
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	53.843.467.143	17.115.485.913.929	17.169.329.381.072
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(2.068.277.450)	(2.068.277.450)
125	Đầu tư ngắn hạn khác	-	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)	-
135	Phải thu ngắn hạn khác	22.309.450.851.275	(4.718.826.213.751)	17.590.624.637.524
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(78.843.958.594)	2.068.277.450	(76.775.681.144)
165	Tài sản ngắn hạn khác	-	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)	-
215	Phải thu dài hạn khác	24.199.568.407.407	(9.255.268.212.229)	14.944.300.195.178
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	301.440.514.598	3.959.041.000.000	4.260.481.514.598
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	8.921.998.609.035	8.921.998.609.035
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	213.610.000	213.610.000
320	Phải trả ngắn hạn khác	15.684.482.461.710	(213.610.000)	15.684.268.851.710
338	Phải trả dài hạn khác	42.367.729.156.137	(5.176.727.000.000)	37.191.002.156.137
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	35.672.724.217.510	5.176.727.000.000	40.849.451.217.510
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22.320.185.490.000	(1.844.087.850.000)	20.476.097.640.000
414	Vốn khác của chủ sở hữu	-	1.844.087.850.000	1.844.087.850.000

46 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, Đại hội đồng cổ đông đã 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 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 02 tháng 07 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Trên cơ sở phương án đó, ngày 18 tháng 07 năm 2026, Hội đồng quản trị 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: 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 trong quý III hoặc quý IV năm 2026. Tổng giá trị huy động dự kiến là 8.006.893.240.000 tỷ đồng.

Ngày 14 tháng 09 năm 2026, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Ngày 19 tháng 10 năm 2026, theo Thông báo số 30/2026/TB-NVLG, Công ty đã thông báo việc điều chỉnh thời gian chuyển nhượng quyền mua đến ngày 23 tháng 11 năm 2026 và điều chỉnh thời gian đăng ký và nộp tiền mua đến ngày 26 tháng 11 năm 2026.

46 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (tiếp theo)

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 IV năm 2026 đến quý I năm 2027 và việc thực hiện phụ thuộc vào kết quả đợt chào bán tại mục (iii).

v) Ngày 06 tháng 10 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 40/2026-NQ.HĐQT-NVLG thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 2.366.220 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 sẽ được phát hành là 1.737.080 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 34.000 đồng. Ngày 28 tháng 10 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật và ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

Đây là các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán không phải điều chỉnh.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2026.

Danh Thúy Ngọc Người lập	Nguyễn Thùy Xuân Mai Kế toán trưởng	Trần Thị Thanh Vân Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Ngày 30 tháng 10 năm 2026