# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

**ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

***Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026***

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

# MỤC LỤC

----- oOo -----


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

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

*Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026*

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

## 1. Thông tin chung về Công ty

**Thành lập**

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

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

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

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE).

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

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

## 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

## 3. Kiểm toán độc lập

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

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

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

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

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

**Ủy Ban Kiểm toán**

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

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

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

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

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

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

**5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

M.S.D.N: 0301444783 - 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

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

**Số:A0626211-SXR/MOORE AISC-DN4**

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

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

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.10 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó trình bày lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty trong sáu tháng đầu năm 2026 âm và Công ty chưa thực hiện một số nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan các khoản vay, trái phiếu và các khoản nợ. Những sự kiện và điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

Tp.HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC - P. BẾN CỎ - TP. HỒ CHÍ MINH

**Đoàn Ngnyễn Minh Tâm**
**Giám đốc Kiểm toán**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026* — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026* — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

**Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

| Người lập | Kế toán trưởng | |
|---|---|---|
| **Thi Thị Phương Ý** | **Nguyễn Thùy Xuân Mai** | **Trần Thị Thanh Vân** |

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

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

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

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền<br>Phó Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Thi Thị Phương Ý | Nguyễn Thùy Xuân Mai | Trần Thị Thanh Vân |

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

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

*Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

*Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

**Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền**

| Người lập | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Thi Thị Phương Ý | Nguyễn Thùy Xuân Mai | Trần Thị Thanh Vân |

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### I.1. Thông tin về Công ty

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

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

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE).

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

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

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

### I.2. Hình thức sở hữu vốn:

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

### I.3. Lĩnh vực kinh doanh

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

### I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

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

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

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

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

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

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

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

### I.8. Cấu trúc doanh nghiệp

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

ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

# I BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*năm 2026*

**ỘNG CỦA CÔNG TY (Tiếp theo)**
**ệp**

**y con trực tiếp**

| Tên | Năm thành lập | Địa điểm | Hoạt động chính | 30/06/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| tư Địa ốc No Va | 2004 | Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 51,03 | 99,97 |
| ốc Thành Nhơn | 2005 | Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 42,42 | 100,00 |
| a Thảo Điền | 2008 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| c No Va Mỹ Đình | 2010 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 54,05 | 54,05 |
| Prince Residence | 2010 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,96 | 99,96 |
| ư Địa ốc Nova Saigon Royal | 2012 | Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| triển Đô thị Kỷ Nguyên | 2012 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 0,01 | 99,99 |
| Nhà Mega (tên cũ:Công ty Cổ ) | 2013 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | - | - |
| ư và Bất động sản Tường Minh | 2014 | Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| ộng sản Bách Hợp | 2014 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,77 | 99,99 |
| Rivergate | 2014 | Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,77 | 99,77 |
| a Princess Residence | 2014 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90 | 99,90 |
| ư và Phát triển Địa ốc Gia Huy | 2014 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 51,00 | 51,00 |
| a Festival | 2014 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 94,02 | 94,02 |
| Lucky Palace | 2014 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| a Hospitality | 2015 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| ộng sản Khải Hưng | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 97,76 | 99,99 |
| Sasco | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| Nam Á | 2015 | Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 92,70 | 92,71 |
| Sagel | 2015 | Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 73,00 | 74,00 |
| An Phú | 2015 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 92,27 | 100,00 |
| hành viên Novaland Agent | 2015 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 |
| ộng sản Gia Đức | 2016 | Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 53,99 | 53,99 |
| ư Bất động sản Unity | 2016 | Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,98 |
| ộng sản Đà Lạt Valley | 2017 | Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 72,62 | 99,99 |
| ư và Phát triển BĐS Nova Phúc | 2016 | Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,97 | 99,97 |
| ư Địa ốc Novaland Đất Tâm | 2022 | Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 51,00 | 51,00 |

*à bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.*

P ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

# H BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*năm 2026*

**n tiếp**

| Tên | Năm thành lập | Địa điểm | Hoạt động chính | 30/06/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| c Ngân Hiệp | 2001 | Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,99 |
| ư Du lịch Trùng Dương | 2001 | Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 99,36 | 99,50 |
| vụ Du lịch Hòa Thắng | 2003 | Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 95,70 | 95,80 |
| Richstar | 2006 | Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho | 99,99 | 99,99 |
| ư và Thương mại Nhà Rồng | 2007 | Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| ản Đầu tư KM | 2007 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn đầu tư | 99,85 | 99,90 |
| Tân | 2007 | Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 99,85 | 100,00 |
| Bình An | 2008 | Phường Vũng Tàu, Thành Phố Hồ Chí Minh | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 99,97 | 99,99 |
| Vũ | 2008 | Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,87 | 99,89 |
| phố Aqua | 2008 | Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 50,98 | 51,00 |
| rest City | 2008 | Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,88 | 99,90 |
| iền Quốc tế Thế Kỷ 21 | 2008 | Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 97,95 | 98,97 |
| c Phương Đông | 2008 | Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,89 | 99,89 |
| ư Thư Minh Nguyễn | 2008 | Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 96,05 | 96,15 |
| Valley Bình Thuận | 2008 | Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng | Kinh doanh bất động sản | 99,85 | 99,99 |
| ộng sản Nova Lexington | 2009 | Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,95 | 99,97 |
| và Phát triển Phước Long | 2010 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 53,99 | 99,99 |
| c Nhật Hoa | 2010 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,80 | 99,98 |
| g mại Đầu tư Địa Ốc 38 | 2010 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90 | 99,99 |
| n Mỹ Lợi | 2011 | Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 44,19 | 70,00 |
| ộng sản Thịnh Vượng | 2013 | Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,87 | 99,98 |
| ư Tổng hợp Mũi Né | 2013 | Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng | Xây dựng khu du lịch | 99,34 | 99,99 |
| ư và Bất động sản Ngọc Uyên | 2014 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 100,00 |
| ư và Phát triển bất động sản Thuận Phát | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| ng sản Nova Riverside | 2015 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 53,98 | 99,98 |
| -Nova | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 53,94 | 99,90 |
| và Phát triển bất động sản 350 | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 54,03 | 99,99 |
| và Phát triển Bất động sản CQ89 | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 53,81 | 99,59 |
| ư Phát triển Địa ốc Vạn Phát | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,98 |
| và Phát triển Bất động sản An Huy | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |
| ng sản Đăng Khánh | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,34 | 99,41 |
| ộng sản Đình Phát | 2016 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 54,03 | 99,96 |
| và Phát triển Bất động sản Cửu Long | 2016 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 80,99 | 81,00 |
| doanh Bất động sản Thái Bình | 2016 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,84 | 99,96 |
| ư Bất động sản Trường Tây | 2016 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,97 | 99,98 |
| ng sản Bảo Phúc | 2016 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 |

*à bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.*

ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

# H BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*năm 2026*

**tiếp ( tiếp theo)**

| Tên | Năm thành lập | Địa điểm | Hoạt động chính | 30/06/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| r Bất động sản Trường Thạnh | 2016 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 100,00 |
| g sản Thế Kỷ Hoàng Kim | 2016 | Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,97 | 99,99 |
| Final Solution | 2016 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,98 |
| g sản Đà Lạt Lake | 2016 | Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 100,00 |
| r Ngọc Linh Hoa | 2017 | Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,82 | 99,83 |
| Bất động sản Long Hưng Phát | 2018 | Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 50,64 | 100,00 |
| Long Hưng Phát | 2018 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Hoạt động tư vấn quản lý | 50,64 | 80,00 |
| vụ Đầu tư Lucky House | 2018 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 |
| r Liberty | 2018 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất | 99,98 | 99,98 |
| Holiday (i) | 2020 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 99,98 | 99,98 |
| l Membership (tên gọi trước đây là en Holiday) | 2020 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 100,00 | 100,00 |
| và Phát triển bất động sản Green Land | 2021 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 50,98 | 100,00 |
| Trúc Quỳnh | 2021 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 100,00 |
| riển Đất Việt | 2007 | Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,67 | 99,69 |
| ơng mại và Phát triển bất động sản An | 2020 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | - | - |
| ie | 2015 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | - | - |

**ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp**

| Tên | Năm thành lập | Địa điểm | Hoạt động chính | 30/06/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| riển và Dịch vụ Nhà Bến Thành | 2010 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 25,00 | 25,00 |
| tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 2007 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông | 33,31 | 33,31 |
| n Gôn | 2007 | Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 26,09 | 50,00 |
| đầu tư Bất động sản Phú Trí | 2010 | Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 48,48 | 48,98 |
| Dịch vụ Amata Long Thành 1 | 2019 | Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 48,89 | 49,00 |
| Dịch vụ Amata Long Thành 2 | 2019 | Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 49,00 | 49,00 |
| Ngự Security | 2020 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Hoạt động bảo vệ cá nhân | 12,70 | 24,00 |
| ầu Investment | 2017 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 48,84 | 49,00 |
| ầu Beach City | 2017 | Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 24,98 | 49,00 |
| Việt Nam - Công ty Cổ phần | 2011 | Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất, thương mại và dịch vụ | 24,02 | 24,03 |

*va Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.*

*là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.*

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty lập và trình bày theo chế độ kế toán doanh nghiệp quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026.

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

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

Khoản lỗ luỹ kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.246 tỷ đồng (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.545 tỷ đồng), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 16.194 tỷ đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.080 tỷ đồng). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

Những điều kiện và sự kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Công ty có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, thực hiện hoán đổi nợ và đề xuất phương án để hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết.

Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Công ty có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:

(i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn.

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

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

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

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

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

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

Công ty kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định trong năm 2026 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng và việc tiếp tục bán ra các sản phẩm mới theo kế hoạch. Nguồn tiền thu được sẽ được Công ty sử dụng tài trợ cho các dự án đang phát triển và duy trì các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

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

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

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

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

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

(vi) Các giả định khác:

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

- Chính phủ cũng thành lập tổ công tác bao gồm nhiều cơ quan địa phương có liên quan để giúp giải quyết tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp công ty hoàn thành các dự án để bán.

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

## II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### II.1. Niên độ kế toán

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong kỳ kế toán, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### III.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

### IV.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### IV.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### IV.3.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

**IV.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

**IV.3.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

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

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

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

**Công ty liên kết** là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư.
Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch.

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

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

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

**IV.3.3. Đầu tư vào đơn vị khác**

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

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

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

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

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

### IV.4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

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

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

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

### IV.5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

### IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

#### IV.6.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình

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

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

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

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

#### IV.6.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

**IV.6.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị | 03 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn | 04 - 08 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 năm |
| Phần mềm, bản quyền | 03 - 07 năm |
| Các tài sản khác | 02 - 03 năm |

Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả

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

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

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

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

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

### IV.10. Phúc lợi người lao động

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### IV.14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản** khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:
1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**IV.24. Bên liên quan**

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

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

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

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

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

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

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

### IV.26. Ước tính kế toán

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

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

### V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

**V.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

**V.3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

ẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

*Th*

# NH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*ầu năm 2026*

*Đơ*

**ài chính**

hoản đầu tư góp vốn vào các công ty con được trình bày như sau:

| đầu tư góp vốn công ty con | 30/06/2026 | | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc | |
| Hospitality | 99,99% | 20.115.509.210.000 | - | (*) | 99,99% | 20.115.509.210.000 | |
| Thảo Điền | 99,99% | 7.821.622.500.000 | - | (*) | 99,99% | 7.821.622.500.000 | |
| No Va Mỹ Đình | 54,05% | 4.081.133.000.000 | - | (*) | 54,05% | 4.081.133.000.000 | |
| ng sản Khải Hưng | 97,76% | 6.920.965.000.000 | - | (*) | 97,76% | 6.920.965.000.000 | |
| tư Địa ốc No Va | 51,03% | 2.845.975.600.000 | - | (*) | 51,03% | 2.845.975.600.000 | |
| ư Địa Ốc Nova Saigon Royal | 99,99% | 3.527.393.300.000 | - | (*) | 99,99% | 3.527.393.300.000 | |
| ng sản Gia Đức | 53,99% | 2.019.523.303.352 | - | (*) | 53,99% | 2.019.523.303.352 | |
| Prince Residence | 99,96% | 3.140.639.200.000 | - | (*) | 99,96% | 3.140.639.200.000 | |
| Bất động sản Unity | 99,98% | 2.629.500.000.000 | - | (*) | 99,98% | 2.629.500.000.000 | |
| ộng sản Đà Lạt Valley | 72,62% | 2.000.000.000.000 | - | (*) | 72,62% | 2.000.000.000.000 | |
| và Bất động sản Tường Minh | 99,99% | 1.925.665.604.000 | - | (*) | 99,99% | 1.925.665.604.000 | |
| ng sản Bách Hợp | 99,77% | 1.910.786.560.000 | - | (*) | 99,77% | 1.910.786.560.000 | |
| Rivergate | 99,77% | 909.320.762.158 | - | (*) | 99,77% | 909.320.762.158 | |
| PT BĐS Nova Phúc Nguyên | 99,97% | 490.060.348.005 | - | (*) | 99,97% | 490.060.348.005 | |
| Ốc Thành Nhơn (**) | 42,42% | 732.869.100.000 | (58.092.280.154) | (*) | 42,42% | 732.869.100.000 | ( |
| Sasco | 99,99% | 528.310.550.000 | - | (*) | 99,99% | 528.310.550.000 | |
| Nam Á | 92,70% | 374.918.018.977 | - | (*) | 92,70% | 374.918.018.977 | |
| Princess Residence | 99,90% | 97.788.674.667 | (9.216.752.290) | (*) | 99,90% | 97.788.674.667 | |
| và Phát triển Địa ốc Gia Huy | 51,00% | 290.190.000.000 | - | (*) | 51,00% | 290.190.000.000 | |
| Sagel | 73,00% | 267.910.000.000 | - | (*) | 73,00% | 267.910.000.000 | |
| An Phú | 92,27% | 234.500.000.000 | (234.500.000.000) | (*) | 92,27% | 234.500.000.000 | (2 |
| Nhà Mega | | - | - | (*) | 99,93% | 5.412.845.074.646 | ( |
| Festival | 94,02% | 173.000.000.000 | - | (*) | 94,02% | 173.000.000.000 | |
| Lucky Palace | 99,99% | 99.995.000.000 | - | (*) | 99,99% | 99.995.000.000 | |
| Địa ốc Novaland Đất Tâm | 51,00% | 51.000.000 | (51.000.000) | (*) | 51,00% | 51.000.000 | |
| Novaland Agent | 100,00% | 20.000.000.000 | | (*) | 100,00% | 20.000.000.000 | |
| triển Đô thị Kỷ Nguyên (**) | 0,01% | 510.000.000 | | (*) | 0,01% | 510.000.000 | |
| | | **63.158.136.731.159** | **(301.860.032.444)** | | | **68.570.981.805.805** | **(32** |

*là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.*

**các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ**

***n Nova Hospitality*** *được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 20.114,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn 100% theo cam kết. n Nova Hồ Tràm, Novaworld Phan Thiết. Công ty con có lợi nhuận hợp nhất lũy kế năm 2025 lãi. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh ông bị suy giảm.*

***Nova Thảo Điền*** *được thành lập vào năm 2008. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.822,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công Grand Manhattan, Sunrise City view. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***Địa ốc NoVa Mỹ Đình*** *được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.551,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. phường Cát Lái, Tp.HCM. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối kỳ của Công ty con có lãi. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh ông bị suy giảm.*

***Bất động sản Khải Hưng*** *được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.079,5 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. ter Bay và Lakeview City. Tại thời điểm cuối kỳ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***n Đầu tư Địa ốc No Va*** *được thành lập vào năm 2004. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 5.577,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. n Sunrise City, Golf Park, Aqua City Phoenix Island. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế hợp nhất cuối kỳ của Công ty con có lãi. Tại thời giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal*** *được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 3.527,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn th án Saigon Royal Residence. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh ông bị suy giảm.*

***Bất động sản Gia Đức*** *được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 3.740 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công Riverside, Aqua City Phoenix Phase 3. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng G ông ty con không bị suy giảm.*

***n The Prince Residence*** *được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.991,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. e Prince Residence, Aqua City. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***Đầu tư Bất động sản Unity*** *được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.630 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kế rld Hồ Tràm phân khu Morito, Happy Beach. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***I Bất động sản Đà Lạt Valley*** *được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.754 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam k khu đô thị Aqua Waterfront City. Dự án hiện đã bắt đầu có doanh thu, trong năm Công ty con hoạt động kinh doanh có lãi. Ban Tổng Giám đốc đ không bị suy giảm.*

**các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ ( tiếp theo)**

***Đầu tư và Bất động sản Tường Minh*** *được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.899,7 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn t*
*n Aqua Marina. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu t*

***Bất động sản Bách Hợp*** *được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.915,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết*
*ge. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công t*

***Nova Rivergate*** *được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 778,06 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty*
*, đầu tư vào các dự án Amata Long Thành, Sunrise City View. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giả*

***Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên*** *được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 490,2 tỷ đồng. Công t*
*ng thực hiện dự án The Tresor Residence. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đ*
*không bị suy giảm.*

***ần Địa ốc Thành Nhơn*** *được thành lập vào năm 2005. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.486,3 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. T*
*ế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

***Nova Sasco*** *được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 430 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty c*
*dự án chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***Nova Nam Á*** *được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 292 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty c*
*Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty con có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con khô*

***ần Nova Princess Residence*** *được thành lập vào năm 2014. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ đồng. Công ty con đang thực hiện dự án*
*tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

***Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy*** *được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 569 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn the*
*i đoạn đầu tư chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***Nova Sagel*** *được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 367 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đan*
*iểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không b*

***Nova An Phú*** *được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 254,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty*
*ce. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

**các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ ( tiếp theo)**

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

*68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương sử dụng 47,06% cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Đị 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"). Đ chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ của Ngôi nhà Mega khi tìm được nhà đầu tư và điều kiện thị trường phù hợp.*

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

***ần Nova Festival*** *được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 184 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty c hời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con khô*

***Nova Lucky Palace*** *được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 100 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty hời điểm cuối kỳ, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con k*

***Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm*** *được thành lập vào năm 2022. Vốn chủ sở hữu ngày cuối kỳ là 100 triệu đồng. Công ty đã trích lập dự phòng t*

***MTV Novaland Agent*** *được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 20 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại th a Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

***ần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên*** *được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 9.097,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo ca a World Phan Thiết, Nova World Hồ Tràm, Palm Marina. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

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

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

*uyền kiểm soát các Công ty con này thông qua quyền sở hữu các Công ty con khác trong Tập đoàn. Tỷ lệ sở hữu của Công ty với các Công ty con hông tính đến phần sở hữu thông qua các Công ty con khác trong cùng Tập đoàn.*

**vốn vào Công ty con được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh**

*cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh (Công ty con trực tiếp) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né (công ty con g ủi phiếu.*

**ầu tư tài chính**

ản đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

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

**hình các khoản đầu tư trong kỳ**

*ổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành được thành lập năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vố*
*heo cam kết. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 dương. T*
*ổ tức, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết không bị suy giảm.*

*ổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn thành lập năm 2007. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 15 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ*
*kết. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 dương. Ban Tổng*
*đầu tư vào Công ty liên kết không bị suy giảm.*

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

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

**ư tài chính (tiếp theo)**

ầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được trình bày như sau:

| | | 30/06/2026 | | | | 01/01/20 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **tư góp vốn** | **Hoạt động chính** | **Tỷ lệ sở hữu (%)** | **Giá gốc** | **Dự phòng** | **Giá trị hợp lý** | **Tỷ lệ sở hữu (%)** | **Giá gốc** | |
| n Hồng Ngự City | Kinh doanh bất động sản | 15,00% | 15.000.000.000 | (6.008.169.339) | (*) | 15,00% | 15.000.000.000 | ( |
| n Mekong Smart City | Sản xuất linh kiện điện tử | 7,98% | 6.425.600.000 | - | (*) | 7,98% | 6.425.600.000 | |
| | | | **21.425.600.000** | **(6.008.169.339)** | | | **21.425.600.000** | ( |

*của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa xác định chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 20*
*ên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.*

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

**V.4. Phải thu của khách hàng**

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

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

**V.5. Trả trước cho người bán**

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

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

**V.6. Phải thu khác**

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

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

| | 30/06/2026 | | | | 01/01/2026 (Trình bày lại) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị gốc nợ | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá trị gốc nợ | Giá trị có thể thu hồi | Dự |
| | **21.279.194.083** | **259.689.320** | **21.019.504.763** | | **21.279.194.083** | **259.689.320** | **21.019** |
| | 16.992.683.842 | 57.733.500 | 16.934.950.342 | | 16.992.683.842 | 57.733.500 | 16.934 |
| *Tử và Dịch vụ Công* | *15.000.000.000* | - | 15.000.000.000 | > 3 năm | *15.000.000.000* | - | 15.000 |
| | *1.992.683.842* | 57.733.500 | 1.934.950.342 | > 3 năm | *1.992.683.842* | 57.733.500 | 1.934 |
| n | 890.144.386 | - | 890.144.386 | > 3 năm | 890.144.386 | - | 890 |
| | 3.396.365.855 | 201.955.820 | 3.194.410.035 | > 3 năm | 3.396.365.855 | 201.955.820 | 3.194 |
| | **16.502.000.000** | - | **16.502.000.000** | | **16.502.000.000** | - | **16.502** |
| ác | 16.502.000.000 | - | 16.502.000.000 | | 16.502.000.000 | - | 16.502 |
| *TV Du lịch Thanh niên* | *16.500.000.000* | - | *16.500.000.000* | > 3 năm | *16.500.000.000* | - | *16.500* |
| | *2.000.000* | - | *2.000.000* | > 3 năm | *2.000.000* | - | *2* |
| | **37.781.194.083** | **259.689.320** | **37.521.504.763** | | **37.781.194.083** | **259.689.320** | **37.521** |

**ộng dự phòng nợ phải thu**

| **thu khó đòi các khoản sau** | Nợ phải thu ngắn hạn | Nợ phải thu dài hạn | Tổn |
|---|---|---|---|
| | **21.019.504.763** | **16.502.000.000** | **37.521** |
| g trong kỳ | - | - | |
| ng trong kỳ | - | - | |
| | **21.019.504.763** | **16.502.000.000** | **37.521** |

*c làm việc với khách hàng liên quan để thu hồi công nợ gốc và các khoản lãi/phạt phát sinh theo hợp đồng. Việc ghi nhận doanh thu sẽ được xem x*
*ắn hơn trong các kỳ kế toán tiếp theo.*

**V.8. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V.9. Chi phí chờ phân bổ

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn** | **24.660.932.722** | **23.854.784.063** |
| Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao | 22.710.404.553 | 22.749.617.529 |
| Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác | 1.950.528.169 | 1.105.166.534 |
| **b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn** | **2.195.416.680** | **2.682.968.205** |
| Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng | 836.436.107 | 1.287.175.851 |
| Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao | 463.408.622 | 463.408.622 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng, các khoản khác | 895.571.951 | 932.383.732 |
| **Cộng** | **26.856.349.402** | **26.537.752.268** |

| **Biến động về chi phí trả trước trong kỳ như sau:** | **06 tháng đầu năm 2026** | **Năm 2025** |
|---|---|---|
| **Số dư đầu kỳ** | **26.537.752.268** | **30.317.595.319** |
| *Tăng trong kỳ* | *2.878.097.261* | *5.775.115.278* |
| *Tăng khác* | - | *863.413.200* |
| *Phân bổ trong kỳ* | *(2.559.500.127)* | *(10.082.066.251)* |
| *Kết chuyển khác* | - | *(336.305.278)* |
| **Số dư cuối kỳ** | **26.856.349.402** | **26.537.752.268** |

N TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

*Thông*

# MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*ng đầu năm 2026*

*Đơn vị*

**sản cố định hữu hình**

| **ản mục** | **Nhà cửa, vật kiến trúc (*)** | **Máy móc thiết bị** | **Phương tiện vận tải** | **Thiết bị dụng cụ quản lý** | **Tài sản cố định hữu hình khác** |
|---|---|---|---|---|---|
| | 522.086.755.185 | 18.832.891.670 | 12.982.163.437 | 52.145.175.044 | 99.000.000 |
| | 522.086.755.185 | 18.832.891.670 | 12.982.163.437 | 52.145.175.044 | 99.000.000 |
| **nòn lũy kế** | | | | | |
| | 91.608.596.398 | 11.318.397.898 | 10.154.999.724 | 51.712.556.717 | 99.000.000 |
| *ng kỳ* | *5.643.524.409* | *374.774.698* | *392.815.778* | *163.153.685* | - |
| | 97.252.120.807 | 11.693.172.596 | 10.547.815.502 | 51.875.710.402 | 99.000.000 |
| **ại (1)-(2)** | | | | | |
| | 430.478.158.787 | 7.514.493.772 | 2.827.163.713 | 432.618.327 | - |
| | 424.834.634.378 | 7.139.719.074 | 2.434.347.935 | 269.464.642 | - |

tài sản tại Tp. Cần Thơ

của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 398,6 tỷ đồng (tại ngày 31/1

i sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 73,27 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2025 là 69,87 tỷ

*ày là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.*

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

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

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

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

**V.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

## V.13. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### V.14. Phải trả người bán

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

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

### V.15. Người mua trả tiền trước

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

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

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

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

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

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

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

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

**Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")**

*Công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.*

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

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

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

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

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

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

**V.17. Chi phí phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

**V.18. Doanh thu chờ phân bổ**

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

| **V.19. Phải trả khác** | **30/06/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (1) | 207.518.892.037 | 151.793.127.983 |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng QSDĐ (2) | 888.820.357.740 | 388.820.357.740 |
| Phải trả từ việc cấn trừ công nợ | 327.463.275.821 | 313.164.843.333 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 2.217.681.219 | 1.964.428.346 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 214.988.403.292 | 1.621.482.281.924 |
| | **1.641.008.610.109** | **2.477.225.039.326** |

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

| **Ngắn hạn** | **30/06/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| *Phải trả bên liên quan (c)* | *254.887.940.099* | *809.550.455.605* |
| *Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi (2)* | *388.820.357.740* | *388.820.357.740* |
| *Công ty Cổ phần Novareal* | *203.167.216.199* | *207.948.349.165* |
| *Chênh lệch góp vốn* | - | *943.624.674.646* |
| *Phải trả cho bên thứ ba khác* | *794.133.096.071* | *127.281.202.170* |
| **Cộng** | **1.641.008.610.109** | **2.477.225.039.326** |

| **b. Dài hạn** | **30/06/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | | |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3) | 8.252.399.891.073 | 12.443.280.000.000 |
| *Công ty Cổ phần Novareal* | *6.117.071.000.000* | *9.510.280.000.000* |
| *Bên thứ ba khác* | *2.470.891.073* | *178.000.000.000* |
| *Bên liên quan (c)* | *2.132.858.000.000* | *2.755.000.000.000* |
| Phải trả khác | - | 2.381.845.521 |
| **Cộng** | **8.252.399.891.073** | **12.445.661.845.521** |

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

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

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

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

**và dài hạn**

| | 01/01/2026 | Trong kỳ | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Tăng | Giảm | Đánh giá chênh lệch tỷ giá | Phân loại lại |
| **ạn** | **17.766.210.757.174** | **97.146.044.695** | **(2.518.835.338.670)** | **(23.223.273.170)** | **730.428.000.000** |
| ờng dài hạn đến hạn trả | 9.229.019.726.887 | - | (72.684.086.519) | - | 225.000.000.000 |
| g | 439.465.460.911 | - | (50.000.000) | (3.244.800.013) | 505.428.000.000 |
| a | 8.084.180.725.079 | - | (2.313.529.120.000) | (19.978.473.157) | - |
| uan | 34.430.560.133 | - | (30.348.313.000) | - | - |
| ành trái phiếu | (20.885.715.836) | (16.241.242.458) | 11.163.468.002 | - | - |
| an đến khoản vay | - | 113.387.287.153 | (113.387.287.153) | - | - |
| **n** | **13.539.985.008.721** | **56.167.918.798** | **(59.387.891.431)** | **(33.640.094.800)** | **(730.428.000.000)** |
| ờng dài hạn | 9.580.291.021.440 | - | (84.072.268.800) | (32.256.894.800) | (225.000.000.000) |
| g | 915.968.400.000 | - | - | (1.383.200.000) | (505.428.000.000) |
| a | 2.410.000.000.000 | 90.000.000.000 | - | - | - |
| uan | 688.559.159.020 | 892.921.918 | - | - | - |
| ành trái phiếu | (54.833.571.739) | (697.605.860) | 19.752.870.519 | - | - |
| ớc | - | (34.027.397.260) | 4.931.506.850 | - | - |
| | **31.306.195.765.895** | **153.313.963.493** | **(2.578.223.230.101)** | **(56.863.367.970)** | **-** |

đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh 1.10 "Giả định hoạt động liên tục".

**V.20.1 Trái phiếu**

***Loại phát hành trái phiếu ngang giá***

| **Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là** | **30/06/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| **1. Trái phiếu ngắn hạn** | **9.381.335.640.368** | **9.229.019.726.887** |
| Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (1) | 3.428.000.000.000 | 3.428.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (2) | 2.775.325.045.515 | 2.805.951.886.354 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (3) | 2.130.770.366.325 | 1.946.593.558.827 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (5) | 864.003.400.000 | 864.003.400.000 |
| Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (6) | 111.570.128.528 | 112.804.181.706 |
| Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (7) | 71.666.700.000 | 71.666.700.000 |
| **2. Trái phiếu dài hạn** | **9.238.961.857.840** | **9.580.291.021.440** |
| UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(8) | 7.938.961.857.840 | 8.055.291.021.440 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (4) | 1.300.000.000.000 | 1.300.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (3) | - | 225.000.000.000 |
| **Cộng** | **18.620.297.498.208** | **18.809.310.748.327** |

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

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

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

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

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

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

**V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 35,5 tỷ đồng.*

**V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)**

***4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)**

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

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

***9. Chi phí phát hành trái phiếu***

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

**V.20.2 Vay Ngân hàng**

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

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

*Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41 triệu đô Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:*

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

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

**V.20.2 Vay Ngân hàng (tiếp theo)**

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

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

**2. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH**

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

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

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

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

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

**1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited**

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

**V.20.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba (tiếp theo)**

**2. Vay Seatown Private Credit Master Fund**

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

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

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

**4. Vay Stark1st Co. Ltd.**

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

**5. Vay cá nhân khác**

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

**6. Vay cá nhân có quyền chuyển đổi**

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

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

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

N TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

*Thông*

# MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*g đầu năm 2026*

*Đơn vị*

**ru**

**iếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Trình bày lại)**

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |
|---|---|---|---|---|
| | **19.501.045.380.000** | **5.051.601.924.626** | **-** | **(1.742.985.410.308)** |
| chương trình ESOP 2025 | 975.052.260.000 | (487.526.130.000) | - | - |
| hoán đổi nợ phải trả (1) | - | 940.490.274.833 | 1.636.583.910.000 | - |
| chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2) | - | 539.510.371.680 | 207.503.940.000 | - |
| hành cổ phiếu | - | (688.907.500) | - | - |
| 2025 | - | - | - | (802.583.305.445) |
| | **20.476.097.640.000** | **6.043.387.533.639** | **1.844.087.850.000** | **(2.545.568.715.753)** |
| | **20.476.097.640.000** | **6.043.387.533.639** | **1.844.087.850.000** | **(2.545.568.715.753)** |
| hoán đổi nợ phải trả (1) | 1.636.583.910.000 | - | (1.636.583.910.000) | - |
| chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2) | 207.503.940.000 | - | (207.503.940.000) | - |
| chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3) | 24.779.250.000 | 59.470.484.400 | - | - |
| hồ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ | - | (1.675.714.980.000) | 1.675.714.980.000 | - |
| hành cổ phiếu | - | (350.100.000) | - | - |
| ăng năm 2026 | - | - | - | 1.299.376.339.713 |
| | **22.344.964.740.000** | **4.426.792.938.039** | **1.675.714.980.000** | **(1.246.192.376.040)** |

*y là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.*

**V.21. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

**V.21. Vốn chủ sở hữu ( tiếp theo)**

| **3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận** | **06 tháng đầu năm 2026** | **Năm 2025** |
|---|---|---|
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| *Vốn góp đầu kỳ* | *20.476.097.640.000* | *19.501.045.380.000* |
| *Vốn góp tăng trong kỳ* | *1.868.867.100.000* | *975.052.260.000* |
| *Vốn góp cuối kỳ* | *22.344.964.740.000* | *20.476.097.640.000* |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |

| **4. Cổ tức** | **06 tháng đầu năm 2026** | **Năm 2025** |
|---|---|---|
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ | | |
| *Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường* | *Chưa thông báo* | *Không chia cổ tức* |

| **5. Cổ phiếu** | **30/06/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 2.234.496.474 | 2.047.609.764 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 2.234.496.474 | 2.047.609.764 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *2.234.496.474* | *2.047.609.764* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 2.234.496.474 | 2.047.609.764 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *2.234.496.474* | *2.047.609.764* |
| *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.* | *10.000* | *10.000* |

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

**V.22. a.Tài sản thuê ngoài**

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

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

| | **30/06/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 4.101.820.800 | 7.761.600.000 |
| Từ 1 đến 5 năm | 773.572.800 | - |

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

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

| | **30/06/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 6.352.198.720 | 7.331.100.580 |
| Từ 1 đến 5 năm | 11.941.589.043 | 12.641.026.494 |
| Trên 5 năm | 53.966.604.818 | 50.017.810.022 |
| **Cộng** | **72.260.392.581** | **69.989.937.096** |

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

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

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

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

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

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

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

**V.22. c. Ngoại tệ các loại**

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

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

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

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

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

**2. Các khoản nợ phải trả mà doanh ughiệp có nghĩa vụ phải thauh toán theo hợp đồng hoặc pháp luật**

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

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

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

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

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

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

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

### VI.3. Giá vốn hàng bán

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

### VI.4. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

### VI.5. Chi phí tài chính

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

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

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

### VI.6. Chi phí bán hàng

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

### VI.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

### VI.8. Thu nhập khác

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

**VI.9. Chi phí khác**

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

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

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

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

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

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

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

**VI.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

#### X.1.1. Cam kết vốn

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

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

#### X.1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

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

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

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

Công ty đã thực hiện các cam kết hỗ trợ tài chính đối với một số công ty con bao gồm bảo lãnh các khoản vay và nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ các khoản vay, trái phiếu; cam kết thanh toán thay trong trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ; sử dụng phần vốn góp làm tài sản bảo đảm; đồng thời cam kết hỗ trợ vốn, thu xếp nguồn vốn, góp vốn bổ sung và duy trì tỷ lệ sở hữu theo các nghị quyết của Hội đồng quản trị và các thỏa thuận liên quan đến Công ty Cổ phần Nova Hospitality, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh, Công ty Cổ phần Global Membership, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal, Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp, Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận và Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside.

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

**X.1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)**

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

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

**Cam kết nhận cọc chuyển nhượng vốn góp trong các dự án bất động sản**

Công ty cam kết nhận cọc chuyển nhượng dự án liên quan một phần dự án tại Phường Long Hưng, Tp. Đồng Nai.

**Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản tiềm năng, cam kết phân chia lợi nhuận**

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các đối tác: Công ty Cổ phần Novareal; Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside; Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn; Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát để khai thác các dự án bất động sản thuộc tập đoàn, Công ty sẽ chia lợi nhuận từ các dự án cho các đối tác này theo tỷ lệ đầu tư khi quyết toán dự án.

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

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

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

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

(iv) Ngày 06 tháng 08 năm 2026, Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu tại mục (iii), sau đó được bổ sung, làm rõ tại Nghị quyết số 38/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/08/2026. Theo đó, toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng để: thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty; góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của hai công ty con này. Thời gian thực hiện dự kiến từ quý 4/2026 đến quý 1/2027 và việc thực hiện phụ thuộc vào kết quả đợt cháo bán tại mục (iii).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ | Phát sinh trong kỳ | |
|---|---|---|
| | 06 tháng đầu năm 2026 | 06 tháng đầu năm 2025 |
| **1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ** | **11.143.118.931** | **29.228.527.632** |
| *Công ty TNHH Thành phố Aqua* | *2.135.054.060* | *13.407.928.345* |
| *Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long* | *1.067.527.030* | *5.337.635.151* |
| *Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp* | *1.067.527.030* | *5.136.195.045* |
| *Công ty Cổ phần Hoàn Vũ* | *4.730.000.000* | - |
| *Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình* | *427.010.811* | - |
| *Công ty TNHH MTV Novaland Agent* | *1.716.000.000* | - |
| *Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside* | - | *3.202.581.091* |
| *Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận* | - | *2.044.188.000* |
| *Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt* | - | *100.000.000* |

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

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

**2c. Công nợ với các bên liên quan khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**X.5. Thông tin so sánh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I.9, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Công ty đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính theo quy định mới. Các ảnh hưởng trọng yếu phát sinh (nếu có) đã được trình bày tại các thuyết minh liên quan.

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

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

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

**Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

| **Người lập** | **Kế toán trưởng** | |
|---|---|---|
| Thi Thị Phương Ý | Nguyễn Thùy Xuân Mai | Trần Thị Thanh Vân |