SỞ TÀI CHÍNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0301444753

Đăng ký lần đầu: ngày 18 tháng 09 năm 1992

Đăng ký thay đổi lần thứ: 76, ngày 07 tháng 07 năm 2026

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Tên công ty viết tắt: NOVALAND GROUP CORP

2. Địa chỉ trụ sở chính

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: *08.39153666* Số Fax:

Thư điện tử: *info@novaland.com.vn* Website:

3. Vốn điều lệ: 24.020.679.720.000 đồng.

Bằng chữ: Hai mươi bốn nghìn không trăm hai mươi tỷ sáu trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 2.402.067.972

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: DƯƠNG VĂN BẮC Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *Quốc tịch: Việt Nam*

Số định danh cá nhân:

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc:

KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Phan Thị Ngọc Hiền

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 05 tháng 09 năm 2026

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

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

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

NOVA LAND
CHO CUỘC SỐNG BỪNG SÁNG

ĐIỀU LỆ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU 5
CHƯƠNG I 5
ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 5
Điều 1. Giải thích thuật ngữ 5
CHƯƠNG II 7
TÊN, BIỂU TƯỢNG, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT DỘNG CỦA CÔNG TY 7
Điều 2. Tên, biểu tượng, hình thức, trụ sở, đại diện theo pháp luật, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công Ty 7
CHƯƠNG III 8
MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 8
Điều 3. Mục tiêu hoạt động, ngành, nghề kinh doanh của Công Ty 8
Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động 15
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Công Ty 15
CHƯƠNG IV 16
VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 16
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, Cổ đông sáng lập 16
Điều 7. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần 17
Điều 8. Cổ phần ưu đãi cổ tức 18
Điều 9. Cổ phần ưu đãi hoàn lại 18
Điều 10. Chứng chỉ chứng khoán khác 18
Điều 11. Sổ đăng ký Cổ đông 18
Điều 12. Chào bán và chuyển nhượng cổ phần 19
Điều 13. Phát hành trái phiếu 19
Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ đông 19
Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công Ty 20
Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại 20
Điều 17. Thu hồi tiền thanh toán cổ phần mua lại hoặc cổ tức 20
CHƯƠNG V 21
CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT 21
Điều 18. Mô hình tổ chức quản lý, hoạt động và nguyên tắc quản trị Công Ty 21
CHƯƠNG VI 21
CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 21
Điều 19. Quyền của Cổ đông 21
Điều 20. Nghĩa vụ của Cổ đông 22
Điều 21. Đại hội đồng Cổ đông 23
Điều 22. Quyền và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ 24
Điều 23. Các đại diện theo ủy quyền 25
Điều 24. Thay đổi các quyền 26
Điều 25. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp và thông báo họp ĐHĐCĐ 26

Điều 26. Các điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ 27
Điều 27. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại ĐHĐCĐ 28
Điều 28. Thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ 30
Điều 29. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ 30
Điều 30. Biên bản họp ĐHĐCĐ 32
Điều 31. Hợp đồng, giao dịch phải được ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận 32
Điều 32. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ 33

CHƯƠNG VII 33

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 33

Điều 33. Quy định chung 33
Điều 34. Thành phần và nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT 34
Điều 35. Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT 35
Điều 36. Chủ tịch HĐQT 37
Điều 37. Các cuộc họp của HĐQT 38
Điều 38. Các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT 40
Điều 39. Ủy ban Kiểm toán 41
Điều 40. Thành phần UBKT 41
Điều 41. Ứng cử, đề cử thành viên UBKT 42
Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của UBKT 42
Điều 43. Cuộc họp của UBKT 42
Điều 43A. Chức năng, nhiệm vụ của Tiểu ban/Ủy ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG) 42
Điều 43B. Thành phần UBCL-ESG 43
Điều 43C. Nguyên tắc hoạt động 43
Điều 44. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty 43

CHƯƠNG VIII 44

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NHỮNG NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA CÔNG TY 44

Điều 45. Quy định chung 44
Điều 46. Những Người điều hành của Công Ty 44
Điều 47. Bổ nhiệm, miễn nhiệm và quyền hạn của TGĐ 44

CHƯƠNG IX 46

TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ... 46

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY 46

Điều 48. Trách nhiệm cẩn trọng 46
Điều 49. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi 46
Điều 50. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 46

CHƯƠNG X 47

QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY 47

Điều 51. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ 47

CHƯƠNG XI 47

CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN 47

Điều 52. Công nhân viên và công đoàn 47

CHƯƠNG XII 48
PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 48
Điều 53. Phân phối lợi nhuận 48
CHƯƠNG XIII 49
TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH 49
VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN 49
Điều 54. Tài khoản ngân hàng 49
Điều 55. Trích lập các Quỹ theo luật định 49
Điều 56. Năm tài chính 49
Điều 57. Chế độ kế toán 49
CHƯƠNG XIV 50
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG 50
Điều 58. Báo cáo tài chính năm, sáu (06) tháng và hàng quý 50
Điều 59. Báo cáo thường niên 50
CHƯƠNG XV 50
KIỂM TOÁN CÔNG TY 50
Điều 60. Kiểm toán 50
CHƯƠNG XVI 51
CON DẤU 51
Điều 61. Con dấu 51
CHƯƠNG XVII 51
CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG, TỔ CHỨC LẠI VÀ THANH LÝ 51
Điều 62. Chấm dứt hoạt động 51
Điều 63. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi Công Ty 51
Điều 64. Thanh lý 51
CHƯƠNG XVIII 52
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ 52
Điều 65. Giải quyết tranh chấp nội bộ 52
Điều 66. Trường hợp bất đồng giữa các Thành viên HĐQT và Cổ đông 52
CHƯƠNG XIX 52
BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ 52
Điều 67. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ 52
CHƯƠNG XX 53
NGÀY HIỆU LỰC 53
Điều 68. Ngày hiệu lực 53

LỜI NÓI ĐẦU

Điều lệ là cơ sở pháp lý cho toàn bộ hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, một Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động hợp pháp theo các quy định của pháp luật. Điều lệ này, các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị nếu đã được ban hành một cách hợp lệ sẽ là nguyên tắc và quy định cho hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Điều lệ này gồm 68 điều, được chia thành 20 chương được ban hành bởi Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 21/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/04/2026 căn cứ vào Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 13/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23 tháng 04 năm 2026 và các lần sửa đổi, bổ sung, cập nhật (sau đây được gọi là "**Điều lệ**").

CHƯƠNG I

ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

   a. "**Pháp luật**" là tất cả các văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại Điều 4 của Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ("**CHXHCN Việt Nam**") thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015, và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

   b. "**Luật Doanh nghiệp**" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

   c. "**Luật Chứng khoán**" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

   d. "**Luật Lao động**" là Bộ luật Lao Động số 45/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2019 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

   e. "**Cổ đông**" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một (01) cổ phần của Công Ty;

   f. "**Cổ đông sáng lập**" là Cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách Cổ đông sáng lập Công Ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

   g. "**Cổ đông lớn**" là Cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (5%) trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công Ty;

   h. "**Vốn điều lệ**" là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

   i. "**Công Ty**" được quy định trong Điều lệ này là CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA, tên Công Ty viết bằng tiếng Anh là NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION và được viết tắt là NOVALAND GROUP CORP;

   j. "**Công ty con**" là doanh nghiệp mà Công Ty (i) sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông đã phát hành, hoặc (ii) có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp bổ nhiệm đa số (hơn 1/2) hoặc tất cả các Thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, hoặc (iii) có quyền quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ của doanh nghiệp đó;

k. "**Chi nhánh**" là đơn vị phụ thuộc của Công Ty, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của Công Ty kể cả chức năng đại diện theo ủy quyền. Ngành, nghề kinh doanh của chi nhánh phải đúng với ngành, nghề kinh doanh của Công Ty;

l. "**Văn phòng đại diện**" là đơn vị phụ thuộc của Công Ty, có nhiệm vụ đại diện theo ủy quyền cho lợi ích của Công Ty và bảo vệ các lợi ích đó;

m. "**ĐHĐCĐ**" có nghĩa là Đại hội đồng Cổ đông của Công Ty;

n. "**HĐQT**" có nghĩa là Hội đồng quản trị của Công Ty;

o. "**Người quản lý**" của Công Ty là:

   i. Chủ tịch HĐQT của Công Ty "**CT HĐQT**" và các Thành viên HĐQT;

   ii. Ban Tổng Giám đốc "**Ban TGĐ**" của Công Ty bao gồm: Tổng Giám đốc "**TGĐ**", các Phó Tổng Giám đốc "**PTGĐ**";

   iii. Kế toán trưởng, Giám đốc Tài Chính;

   iv. Người quản lý khác được HĐQT phê chuẩn tại từng thời điểm;

p. "**Người điều hành**" của Công Ty là TGĐ, các PTGĐ, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, các Giám đốc/Người phụ trách cao nhất của các Khối trong Công Ty theo mô hình tổ chức của Công Ty tùy từng thời điểm;

q. "**SGDCK**" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con;

r. "**Ngày thành lập**" là ngày Công Ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu;

s. "**Người có liên quan**" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp và Khoản 46 Điều 4 của Luật Chứng khoán;

t. "**Đại diện theo ủy quyền**" là người được Cổ đông ủy quyền để thực hiện các quyền Cổ đông của mình theo quy định của pháp luật;

u. "**Thời hạn hoạt động**" là thời gian hoạt động của Công Ty được quy định tại Điều 2 của Điều lệ;

v. "**Việt Nam**" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

w. "**Quy chế Quản trị Công Ty**" là quy chế nội bộ về quản trị Công Ty được HĐQT xây dựng, trình ĐHĐCĐ thông qua để quy định các vấn đề về quản trị, điều hành Công Ty phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công Ty tại từng thời điểm;

x. "UBKT" là Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT Công Ty như trong quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 của Luật Doanh nghiệp;

y. "**Người phụ trách quản trị Công ty**" có nghĩa như quy định tại Điều 44 của Điều lệ này;

2. Trong Điều lệ này, bất kỳ việc tham chiếu đến quy định hoặc văn bản nào sẽ bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế;

3. Các tiêu đề (Chương, Điều của Điều lệ) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ;

4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ.

CHƯƠNG II

TÊN, BIỂU TƯỢNG, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, biểu tượng, hình thức, trụ sở, đại diện theo pháp luật, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công Ty

1. Tên Công Ty:

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
- Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
- Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP

2. Biểu tượng Công Ty (LOGO)

NO VA LAND

CHO CUỘC SỐNG BỪNG SÁNG

Biểu tượng Công Ty đã được đăng ký quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật.

3. Tên Công Ty, tên tiếng Anh, tên viết tắt của Công Ty sẽ được sử dụng trong suốt thời gian hoạt động của Công Ty, cho tới khi Công Ty chấm dứt hoạt động.

   Trong khi Công Ty, các công ty con, công ty liên kết, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty đang hoạt động và cả khi Công Ty giải thể, phá sản, không một công ty con, công ty liên kết, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty nào, vì lý do gì được phép sử dụng tên NOVALAND/ NO VA trong một tổ chức hoạt động kinh doanh nào khác, hoặc hoạt động cá nhân trong các bối cảnh khác, cho bất kỳ mục đích nào mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công Ty thông qua người đại diện theo pháp luật của Công Ty.

4. Công Ty là một công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam. Trong quá trình hoạt động, Công Ty phải tuân thủ pháp luật và các quy định tại Điều lệ này. Trách nhiệm của các Cổ đông đối với các bên thứ ba chỉ giới hạn trong phần vốn góp của mình trong tổng Vốn điều lệ của Công Ty. Công Ty là một pháp nhân độc lập, không chịu trách nhiệm với bất kỳ khoản vay nợ hoặc các trách nhiệm khác của bất kỳ Cổ đông nào, trừ khi có thỏa thuận rõ ràng khác đi.

5. Trụ sở đăng ký của Công Ty:

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

6. Công Ty có một (01) người đại diện theo pháp luật là Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc có quyền đại diện Công Ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công Ty , các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

7. Người đại diện theo pháp luật phải chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và trước pháp luật về những vấn đề thuộc phạm vi quyền hạn theo luật định và Điều lệ này.

8. Công Ty có thể thành lập Chi nhánh và Văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công Ty phù hợp với quyết định của HĐQT và trong phạm vi luật pháp cho phép. Công Ty tiến hành đăng ký địa điểm kinh doanh hoặc văn phòng giao dịch theo quy định của pháp luật.
9. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo Khoản 2 Điều 62 của Điều lệ, thời hạn hoạt động của Công Ty bắt đầu từ Ngày thành lập cho đến khi chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

CHƯƠNG III
MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 3. Mục tiêu hoạt động, ngành, nghề kinh doanh của Công Ty

1. Mục tiêu hoạt động, ngành, nghề kinh doanh của Công Ty (Tầm nhìn): là một Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực Bất động sản, Tài chính, Kiến tạo điểm đến du lịch, Phát triển hạ tầng giao thông.
2. Triết lý kinh doanh (Sứ mạng): Kiến tạo cộng đồng, Xây dựng điểm đến, Vun đắp niềm vui;
3. Giá trị Cốt lõi của Công Ty (Văn hóa doanh nghiệp): Hiệu quả - Chính trực – Chuyên nghiệp.
4. Hoạt động kinh doanh của Công Ty bao gồm các hoạt động đầu tư sinh lời và các hoạt động liên quan đến các ngành nghề kinh doanh sau:

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

	Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (thực hiện theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản) (trừ việc đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)
7	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
8	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng
9	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác
10	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
11	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
12	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
13	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào lưu động hoặc tại chợ Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
14	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724)
15	Đại lý du lịch (Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)
16	Điều hành tua du lịch (Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)
17	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch (Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)
18	Hoạt động chiếu phim
19	Hoạt động của các cơ sở thể thao

	(trừ hoạt động của các sàn nhảy)
20	Hoạt động thể thao khác (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
21	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)
22	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của các sàn nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)
23	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở)
24	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
25	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu)
26	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
27	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sàn nhảy)
28	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
29	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
30	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
31	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
32	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
33	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
34	Cơ sở lưu trú khác Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở)
35	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

36	Xây dựng nhà để ở
37	Xây dựng nhà không để ở
38	Xây dựng công trình đường sắt
39	Xây dựng công trình đường bộ
40	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo NĐ 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)
41	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
42	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
43	Xây dựng công trình công ích khác
44	Xây dựng công trình thủy (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo Nghị định 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)
45	Xây dựng công trình khai khoáng
46	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
47	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
48	Chuẩn bị mặt bằng (trừ Dịch vụ nổ mìn)
49	Lắp đặt hệ thống điện
50	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)
51	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
52	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)
53	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)
54	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật

	(trừ Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá)
55	Thu gom rác thải không độc hại (trừ Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình)
56	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
57	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; trừ quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)
58	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
59	Sản xuất các cấu kiện kim loại
60	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại
61	Sản xuất điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
62	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ Hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý)
64	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)

65	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm; trừ quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)
66	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh
67	Cho thuê xe có động cơ
68	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí
69	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
70	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở)
71	Vận tải hành khách đường bộ khác
72	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở)
73	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sàn nhảy)
74	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp
75	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành
76	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác
78	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
79	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương
80	Vận tải hành khách đường thuỷ nội địa
81	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa)
82	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở)

83	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở)
84	Tái chế phế liệu (không hoạt động tại trụ sở)
85	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
86	Hoạt động hậu kỳ (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
87	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim viđeo (trừ sản xuất phim, phát sóng)
88	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke)
89	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
90	Vận tải hàng hóa đường sắt
91	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
92	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
93	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa
94	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (Không hoạt động tại trụ sở)
95	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt
96	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
97	Bốc xếp hàng hóa (Không hoạt động tại trụ sở)
98	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
99	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
100	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa không thuộc danh mục hàng hóa cấm xuất khẩu, cấm nhập khẩu hoặc danh mục hàng hóa không được phân phối theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc không thuộc diện hạn chế theo cam kết quốc tế trong các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên (CPC 632)

101	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm (CPC 622)

Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động

1. Công Ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công Ty;
2. Công Ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác được pháp luật cho phép và được ĐHĐCĐ thông qua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Công Ty

1. Quyền của Công Ty:

   Công Ty có quyền được hưởng các ưu đãi mà pháp luật và cơ quan Nhà nước cho phép liên quan đến mọi lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công Ty. Để mang lại lợi ích cho Công Ty hoặc cho việc kinh doanh, Công Ty có quyền thực hiện những hoạt động sau:

   a. Quản lý sử dụng phần vốn góp của các Cổ đông và các nguồn khác nhằm thực hiện chiến lược và mục tiêu kinh doanh của Công Ty;

   b. Kinh doanh trong các ngành nghề không bị pháp luật cấm và mở rộng phạm vi các hoạt động kinh doanh theo khả năng của Công Ty và nhu cầu của thị trường;

   c. Tổ chức bộ máy quản lý, xây dựng và hoàn thiện quy chế lương và chỉ đạo các hoạt động của các đơn vị kinh doanh phù hợp với chiến lược và mục tiêu của Công Ty;

   d. Thành lập, tái cơ cấu, chấm dứt hoạt động của các công ty con và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty;

   e. Cấp vốn cho các công ty con, công ty liên kết dưới các hình thức theo quy định của pháp luật để đáp ứng nhu cầu phát triển chiến lược kinh doanh của Công Ty;

   f. Thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty theo quy định của pháp luật; mở các tài khoản ngân hàng để giao dịch trong và ngoài nước;

   g. Chia tách, sáp nhập, đầu tư, tham gia vào các liên doanh, hợp danh hoặc mua lại cổ phần, mua lại toàn bộ hoặc một phần tài sản của các công ty khác theo quy định của pháp luật và phù hợp với chiến lược phát triển của Công Ty;

   h. Tìm kiếm thị trường, lựa chọn khách hàng, trực tiếp giao dịch và tham gia ký kết các loại hợp đồng với khách hàng trong và ngoài nước;

   i. Lựa chọn, tuyển dụng và sử dụng người lao động theo yêu cầu hoạt động kinh doanh và theo quy định của pháp luật. Quyết định mức lương, phân bổ thu nhập và hình thức thanh toán lương cho người lao động theo quy định của pháp luật;

   j. Tham gia đầu tư vào chứng khoán; các công cụ tài chính và các hoạt động đầu tư sinh lời khác phù hợp với quy định trong Điều lệ này;

   k. Lựa chọn các hình thức huy động vốn từ các nguồn tài chính trong và ngoài nước. Công Ty có quyền phát hành cổ phiếu, trái phiếu và các công cụ tài chính khác trên các thị trường theo quy định của pháp luật;

   l. Thanh lý, chuyển nhượng, thay thế, thuê, cho thuê, cầm cố tài sản, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và các quyền liên quan đến tài sản khác phù hợp với pháp luật;

   m. Thực hiện phân phối lợi nhuận cho các Cổ đông sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ đối với nhà nước và phân bổ các quỹ theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công Ty;

n. Thực hiện tái đầu tư lợi nhuận vì lợi ích của Công Ty;

o. Đăng ký và thi hành quyền sở hữu trí tuệ;

p. Khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

q. Tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật;

r. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Công Ty:

a. Thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ về đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, công khai thông tin về thành lập và hoạt động, báo cáo và các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b. Chịu trách nhiệm trước các Cổ đông về kết quả kinh doanh của Công Ty; Xây dựng chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư, kế hoạch kinh doanh phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Công Ty cũng như phù hợp với nhu cầu của thị trường;

c. Tìm kiếm các cơ hội kinh doanh phù hợp với chiến lược, mục tiêu và phạm vi hoạt động của Công Ty;

d. Ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng với các đối tác;

e. Thực hiện nghĩa vụ với người lao động phù hợp với Luật Lao động;

f. Tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, an ninh quốc gia, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công Ty;

g. Tuân thủ quy định và chế độ báo cáo thống kê, kế toán, kiểm toán và các quy chế khác được quy định bởi pháp luật và các báo cáo bất thường theo yêu cầu của ĐHĐCĐ và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các báo cáo này và Báo cáo tài chính ("**BCTC**") của Công Ty;

h. Tổ chức công tác kế toán, lập và nộp báo cáo tài chính trung thực, chính xác, đúng thời hạn theo quy định của pháp luật về kế toán, thống kê;

i. Công bố công khai BCTC hàng năm cho các Cổ đông, các thông tin theo quy định của pháp luật về công bố thông tin;

j. Thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG IV

VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, Cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công Ty là: **22.344.964.740.000 đồng (Hai mươi hai nghìn ba trăm bốn mươi bốn tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng Việt Nam).**

   Tổng số Vốn điều lệ của Công Ty được chia thành **2.234.496.474 (Hai tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm bảy mươi bốn) cổ phần phổ thông** với mệnh giá là 10.000 đồng (Mười nghìn đồng Việt Nam) một cổ phần.

2. Công Ty có thể thay đổi Vốn điều lệ khi được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Công Ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ và phù hợp với các quy định của pháp luật, bao gồm:

- Cổ phần ưu đãi cổ tức;
- Cổ phần ưu đãi hoàn lại;
- Cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi (với tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phần phổ thông cụ thể do ĐHĐCĐ quyết định);
- Cổ phần ưu đãi kết hợp giữa các hình thức ưu đãi nêu trên và/hoặc các điều khoản, điều kiện ưu đãi khác theo quy định tại phương án phát hành cổ phần ưu đãi được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật vào từng thời điểm;

4. Người được quyền mua cổ phần ưu đãi cổ tức, cổ phần ưu đãi hoàn lại và cổ phần ưu đãi khác do ĐHĐCĐ quyết định;
5. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho người sở hữu nó các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau;
6. Cổ phần phổ thông không thể chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi. Cổ phần ưu đãi có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo quyết định của ĐHĐCĐ;
7. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần phổ thông của Cổ đông sáng lập được thể hiện tại Phụ lục 1 đính kèm Điều lệ này. Phụ lục này là một phần của Điều lệ này;
8. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công Ty, trừ trường hợp ĐHĐCĐ quyết định khác. Số cổ phần Cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do HĐQT của Công Ty quyết định. HĐQT có thể phân phối số cổ phần đó cho Cổ đông của Công Ty hoặc người khác theo các điều kiện và cách thức mà HĐQT thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các Cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp ĐHĐCĐ chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua SGDCK theo phương thức đấu giá;
9. Công Ty có thể mua cổ phần do chính Công Ty đã phát hành (kể cả cổ phần ưu đãi hoàn lại) theo những cách thức được quy định trong Điều lệ và pháp luật hiện hành. Cổ phần phổ thông do Công Ty mua lại là cổ phiếu quỹ và HĐQT có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với quy định của Điều lệ và pháp luật liên quan;
10. Công Ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua bằng văn bản và phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 7. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần

1. Cổ đông của Công Ty được cấp Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu;
2. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần phải có dấu của Công Ty và chữ ký của Người đại diện theo pháp luật của Công Ty theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà Cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Mỗi Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần ghi danh chỉ đại diện cho một loại cổ phần;
3. Trường hợp có sai sót trong nội dung và hình thức Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần do Công Ty phát hành thì quyền và lợi ích của người sở hữu nó không bị ảnh hưởng;
4. Các trường hợp xử lý rủi ro khi Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần bị mất, rách, cháy hoặc tiêu hủy được thực hiện theo thủ tục theo quy định của Công Ty;

5. Công Ty có thể phát hành cổ phần theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán và Điều lệ Công Ty;
6. Việc ghi nhận chủ sở hữu hợp pháp đối với cổ phần của Công Ty được thực hiện theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

Điều 8. Cổ phần ưu đãi cổ tức

1. Cổ phần ưu đãi cổ tức là cổ phần được trả cổ tức với mức cao hơn so với mức cổ tức của cổ phần phổ thông hoặc mức ổn định hàng năm. Cổ tức được chia hàng năm gồm cổ tức cố định và cổ tức thưởng. Cổ tức cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Công Ty. Mức cổ tức cố định cụ thể và phương thức xác định cổ tức thưởng được ghi trên Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của cổ phần ưu đãi cổ tức.
2. Quyền của Cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi cổ tức:
   a. Nhận cổ tức với mức theo quy định;
   b. Được nhận lại một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào Công Ty, sau khi Công Ty đã thanh toán hết các khoản nợ, cổ phần ưu đãi hoàn lại khi Công Ty giải thể hoặc phá sản;
   c. Các quyền khác như Cổ đông phổ thông, trừ quyền biểu quyết, dự họp ĐHĐCĐ và đề cử người vào HĐQT.

Điều 9. Cổ phần ưu đãi hoàn lại

1. Cổ phần ưu đãi hoàn lại là cổ phần sẽ được Công Ty hoàn lại vốn góp bất cứ khi nào theo yêu cầu của người sở hữu hoặc theo các điều kiện được ghi tại Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của cổ phần ưu đãi hoàn lại;
2. Cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi hoàn lại có các quyền khác như Cổ đông phổ thông, trừ quyền biểu quyết, dự họp ĐHĐCĐ và đề cử người vào HĐQT.

Điều 10. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công Ty được phát hành có dấu và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công Ty, trừ trường hợp mà các điều khoản và điều kiện phát hành quy định khác.

Điều 11. Sổ đăng ký Cổ đông

1. Công Ty phải lập và lưu giữ sổ đăng ký Cổ đông từ khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Sổ đăng ký Cổ đông có thể là văn bản, tập dữ liệu điện tử hoặc cả hai loại này;
2. Sổ đăng ký Cổ đông được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán. Cổ đông có quyền kiểm tra, tra cứu hoặc trích lục, sao chép nội dung sổ đăng ký Cổ đông trong giờ làm việc của Công Ty;
3. Trong trường hợp có bất cứ sự thay đổi nào đối với nội dung trong Sổ đăng ký Cổ đông liên quan đến bất kỳ Cổ đông nào, Cổ đông đó có trách nhiệm thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán để cập nhật, sửa đổi các thông tin trong Sổ đăng ký Cổ đông. Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp không thể liên lạc hoặc không thể gửi, hoặc chuyển thư hoặc tài liệu cho Cổ đông do địa chỉ liên lạc không có, không đúng hoặc chưa được Cổ đông cập nhật theo quy định tại Khoản này. Việc không thể liên lạc hoặc gửi, hoặc chuyển thư hoặc tài liệu đó cho Cổ đông sẽ không làm ảnh hưởng đến thủ tục triệu tập ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản và các Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua.

Điều 12. Chào bán và chuyển nhượng cổ phần

1. HĐQT quyết định thời điểm, phương thức và giá chào bán cổ phần trong số cổ phần được quyền chào bán. Giá chào bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất, trừ những trường hợp sau đây:
   a. Cổ phần chào bán lần đầu tiên cho những người không phải là Cổ đông sáng lập;
   b. Cổ phần chào bán cho tất cả Cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở Công Ty;
   c. Cổ phần chào bán cho người môi giới hoặc người bảo lãnh. Trong trường hợp này, số chiết khấu hoặc tỷ lệ chiết khấu cụ thể phải được sự chấp thuận của HĐQT;
   d. Các trường hợp khác và mức chiết khấu trong các trường hợp đó theo quyết định của HĐQT;
2. Cổ phần phát hành thêm được coi là đã bán khi được thanh toán đủ. Trình tự, thủ tục để ghi nhận cổ phần phát hành thêm sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật chứng khoán.
3. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và không được hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán;
4. Tất cả giao dịch có liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần phải dưới dạng văn bản, phải có chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Cổ phần được coi là đã chuyển nhượng thành công khi những thông tin về người mua quy định tại Khoản 2 Điều 122 của Luật Doanh nghiệp được ghi đúng, ghi đủ vào sổ đăng ký Cổ đông; kể từ thời điểm đó, người mua cổ phần trở thành Cổ đông của Công Ty. Trường hợp chuyển nhượng thông qua giao dịch trên thị trường chứng khoán, trình tự, thủ tục và việc ghi nhận sở hữu thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán;
5. Sau khi cổ phần được bán, Công Ty phải phát hành và trao Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần cho người mua. Công Ty có thể bán cổ phần mà không trao Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần. Trường hợp này, các thông tin về Cổ đông quy định tại Khoản 2 Điều 122 của Luật Doanh nghiệp được ghi vào sổ đăng ký Cổ đông và theo Điều 11 của Điều lệ để chứng thực quyền sở hữu cổ phần của Cổ đông đó trong Công Ty;
6. Các cổ phần được tự do chuyển nhượng, trừ trường hợp Điều lệ có quy định hạn chế chuyển nhượng cổ phần. Trường hợp Điều lệ và/hoặc các văn bản khác của Công Ty đã được ĐHĐCĐ thông qua có quy định hạn chế về chuyển nhượng cổ phần thì các quy định này chỉ có hiệu lực khi được nêu rõ trong Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của cổ phần tương ứng hoặc theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng hợp đồng theo cách thông thường hoặc thông qua giao dịch trên thị trường chứng khoán;
7. Điều kiện, phương thức và thủ tục chào bán cổ phần được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Phát hành trái phiếu

Công Ty có quyền phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi và các loại trái phiếu khác theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ đông

1. Cổ đông đã biểu quyết không thông qua quyết định về việc tổ chức lại Công Ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của Cổ đông quy định tại Điều lệ có quyền yêu cầu Công Ty mua lại cổ phần của mình. Yêu cầu phải bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của cổ đông, số lượng cổ phần từng loại, giá dự định bán, lý do yêu cầu công ty mua lại. Yêu cầu phải được gửi đến công

ty trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết về các vấn đề quy định tại Khoản này;

2. Công ty phải mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ đông quy định tại Khoản 1 Điều này theo giá thị trường hoặc do Công ty và Cổ đông thỏa thuận trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trường hợp không thoả thuận được về giá thì Cổ đông đó có thể bán cổ phần cho người khác hoặc các bên có thể yêu cầu một tổ chức thẩm định giá định giá. Công ty giới thiệu ít nhất ba (03) tổ chức thẩm định giá để Cổ đông lựa chọn và lựa chọn đó là quyết định cuối cùng.

Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công Ty

Công Ty có quyền mua lại không quá ba mươi phần trăm (30%) tổng số cổ phần phổ thông đã bán, một phần hoặc toàn bộ cổ phần ưu đãi đã bán theo quy định sau đây:

1. HĐQT có quyền quyết định mua lại không quá mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần của từng loại đã bán trong mười hai (12) tháng. Trong trường hợp khác, việc mua lại cổ phần do ĐHĐCĐ quyết định;
2. HĐQT quyết định giá mua lại cổ phần. Đối với cổ phần phổ thông, giá mua lại không được cao hơn giá thị trường tại thời điểm mua lại, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này. Đối với cổ phần loại khác, nếu Công Ty và Cổ đông có liên quan không có thoả thuận khác thì giá mua lại không được thấp hơn giá thị trường;
3. Công Ty có thể mua lại cổ phần của từng Cổ đông tương ứng với tỷ lệ cổ phần của họ trong Công Ty. Quyết định mua lại cổ phần của Công Ty phải được thông báo bằng phương thức bảo đảm đến được tất cả Cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày quyết định đó được thông qua. Cổ đông đồng ý bán lại cổ phần phải gửi chào bán cổ phần của mình bằng phương thức bảo đảm đến được Công Ty trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày thông báo. Công Ty chỉ mua lại cổ phần được chào bán trong thời hạn nói trên.

Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại

1. Công Ty chỉ được quyền thanh toán cổ phần được mua lại cho Cổ đông theo quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Điều lệ nếu ngay sau khi thanh toán hết số cổ phần được mua lại, Công Ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác;
2. Cổ phần được mua lại theo quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Điều lệ này được coi là cổ phần chưa bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Công Ty phải đăng ký giảm vốn điều lệ tương ứng với tổng mệnh giá các cổ phần được Công Ty mua lại trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phần;
3. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần xác nhận quyền sở hữu cổ phần đã được mua lại phải được tiêu huỷ ngay sau khi cổ phần tương ứng đã được thanh toán đủ. Chủ tịch HĐQT và TGĐ phải liên đới chịu trách nhiệm về thiệt hại do không tiêu huỷ hoặc chậm tiêu huỷ Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần gây ra đối với Công Ty;
4. Sau khi thanh toán hết số cổ phần mua lại, nếu tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ kế toán của Công Ty giảm hơn mười phần trăm (10%) thì Công Ty phải thông báo cho tất cả các chủ nợ biết trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày thanh toán hết số cổ phần mua lại.

Điều 17. Thu hồi tiền thanh toán cổ phần mua lại hoặc cổ tức

Trường hợp việc thanh toán cổ phần mua lại trái với quy định tại Khoản 1 Điều 16 của Điều lệ hoặc trả cổ tức trái với quy định tại Điều 53 của Điều lệ thì các Cổ đông có nghĩa vụ phải hoàn trả cho Công Ty số tiền, tài sản khác đã nhận. Trường hợp Cổ đông không hoàn trả được cho Công Ty thì Cổ đông đó chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị số tiền, tài sản đã trả cho Cổ đông mà chưa được hoàn lại. HĐQT có

quyền thực hiện các biện pháp phù hợp để thu hồi tiền thanh toán cổ phần mua lại hoặc cổ tức theo quy định pháp luật. Tất cả Thành viên HĐQT phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị số tiền, tài sản đã trả cho Cổ đông mà chưa được hoàn lại nếu HĐQT vi phạm quy định của pháp luật và Điều lệ này.

CHƯƠNG V

CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 18. Mô hình tổ chức quản lý, hoạt động và nguyên tắc quản trị Công Ty

1. Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động bao gồm:
   a. Đại hội đồng Cổ đông;
   b. Hội đồng Quản trị;
   c. UBKT và các Tiểu ban, Ủy ban trợ giúp cho hoạt động của HĐQT ;
   d. Tổng Giám đốc.

   Theo đó, Công Ty đảm bảo số lượng Thành viên độc lập HĐQT tối thiểu đáp ứng quy định pháp luật và có UBKT trực thuộc HĐQT.
2. Việc quản trị Công Ty tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo các nguyên tắc:
   a. Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý, hiệu quả;
   b. Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, nâng cao trách nhiệm của HĐQT với Công Ty và Cổ đông;
   c. Đảm bảo quyền của Cổ đông, đối xử bình đẳng giữa các Cổ đông;
   d. Tôn trọng và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có quyền lợi liên quan trong quản trị Công Ty;
   e. Đảm bảo công bố thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác và minh bạch, hoạt động của Công Ty, đảm bảo Cổ đông của Công Ty được tiếp cận thông tin công bằng.

CHƯƠNG VI

CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 19. Quyền của Cổ đông

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công Ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công Ty.
2. Người nắm giữ cổ phần phổ thông có các quyền sau:
   a. Tham dự và phát biểu trong các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp tại ĐHĐCĐ hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa qua văn bản hoặc thông qua hệ thống điện tử được Công Ty áp dụng;
   b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của ĐHĐCĐ;
   c. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho Cổ đông khác và cho người không phải là Cổ đông;

d. Được ưu tiên mua cổ phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;

e. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin trong Danh sách Cổ đông có quyền biểu quyết và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác. Cách thức thực hiện được quy định trong Quy chế của Công Ty do HĐQT phê duyệt và không hạn chế quyền tiếp cận của Cổ đông;

f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công Ty, biên bản họp ĐHĐCĐ và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

g. Trường hợp Công Ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào Công Ty sau khi Công Ty đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và các Cổ đông nắm giữ loại cổ phần khác của Công Ty theo quy định của pháp luật;

h. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ và các quy định khác của pháp luật;

3. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông có các quyền sau:

a. Đề cử các ứng viên HĐQT theo quy định tương ứng tại Khoản 3 Điều 34 của Điều lệ này;

b. Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Yêu cầu HĐQT thực hiện việc triệu tập họp ĐHĐCĐ theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của HĐQT, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty;

c. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 20. Nghĩa vụ của Cổ đông

Cổ đông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng hạn số cổ phần cam kết mua;

Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có Cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại Khoản này thì Cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra;

2. Tuân thủ Điều lệ và các Quy chế quản lý nội bộ của Công Ty;

3. Chấp hành quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT;

4. Tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền. Cổ đông có thể ủy quyền cho Thành viên HĐQT hoặc cá nhân khác làm đại diện cho mình tại ĐHĐCĐ;

5. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công Ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a. Vi phạm pháp luật;

b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác mà chưa được cấp có thẩm quyền của Công Ty phê duyệt theo quy định của Công Ty;

c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công Ty mà chưa được cấp có thẩm quyền của Công Ty phê duyệt theo quy định của Công Ty;

6. Bảo mật các thông tin được Công Ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ Công Ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công Ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác;

7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.

Điều 21. Đại hội đồng Cổ đông

1. ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công Ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá sáu (06) tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

2. HĐQT tổ chức triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên và có quyền chủ động lựa chọn địa điểm bất kỳ trên lãnh thổ Việt Nam phù hợp với điều kiện hoạt động, kinh doanh của Công Ty tùy từng thời điểm. ĐHĐCĐ thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty, đặc biệt thông qua các BCTC năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo. Các kiểm toán viên độc lập có thể được mời tham dự đại hội để tư vấn cho việc thông qua các BCTC năm;

3. HĐQT phải triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:

a. HĐQT xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công Ty;

b. Bảng cân đối kế toán năm, các báo cáo sáu (06) tháng hoặc quý hoặc BCTC năm đã được kiểm toán phản ánh Vốn chủ sở hữu đã bị giảm một nửa (1/2) với số đầu kỳ;

c. Số lượng thành viên HĐQT còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;

d. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bằng một văn bản kiến nghị. Văn bản kiến nghị triệu tập phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có chữ ký của các Cổ đông liên quan (văn bản kiến nghị có thể lập thành nhiều bản để có đủ chữ ký của tất cả các Cổ đông có liên quan);

e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty.

4. Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường:

a. HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số Thành viên HĐQT còn lại như quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này;

b. Trường hợp HĐQT không triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Cổ đông, nhóm Cổ đông có yêu cầu quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ có quyền thay thế HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

5. Người triệu tập phải thực hiện các công việc theo Khoản 2 Điều 26 Điều lệ Công Ty để tổ chức họp ĐHĐCĐ;

6. Chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp ĐHĐCĐ được Công Ty thanh toán và không bao gồm các chi phí do Cổ đông chi tiêu khi tham dự ĐHĐCĐ.

Điều 22. Quyền và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ

1. ĐHĐCĐ thường niên có quyền thảo luận và thông qua:
   a. Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
   b. BCTC hàng năm đã được kiểm toán;
   c. Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng Thành viên HĐQT;
   d. Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công Ty;
   e. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
   f. Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.
2. ĐHĐCĐ thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau:
   a. Thông qua định hướng phát triển của Công Ty;
   b. Thông qua các BCTC năm;
   c. Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà HĐQT đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các Cổ đông tại ĐHĐCĐ;
   d. Số lượng Thành viên của HĐQT;
   e. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty;
   f. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế Thành viên HĐQT;
   g. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với HĐQT;
   h. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công Ty;
   i. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần;
   j. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công Ty;
   k. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công Ty và chỉ định người thanh lý;
   l. Kiểm tra và xử lý các vi phạm của HĐQT gây thiệt hại cho Công Ty và các Cổ đông của Công Ty;
   m. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty;
   n. Công ty mua lại hơn mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
   o. Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 31 Điều lệ với giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty;
   p. ĐHĐCĐ có quyền ủy quyền cho HĐQT quyết định, thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Nội dung ủy quyền cụ thể sẽ theo quyết định của ĐHĐCĐ tùy từng trường hợp và phù hợp với quy định của pháp luật.
   q. Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Công Ty.

Điều 23. Các đại diện theo ủy quyền

1. Các Cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ theo quy định của pháp luật có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện theo ủy quyền được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện. Người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp trước khi vào phòng họp. Việc chỉ định người đại diện theo ủy quyền phải bằng văn bản, phải thông báo cho công ty và chỉ có hiệu lực đối với công ty kể từ ngày công ty nhận được thông báo. Thông báo phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
   a. Tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của Cổ đông là cá nhân; Tên, số và ngày quyết định thành lập hoặc đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính của Cổ đông là tổ chức;
   b. Số lượng cổ phần, loại cổ phần và ngày đăng ký Cổ đông tại Công Ty;
   c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền;
   d. Số cổ phần được ủy quyền đại diện;
   e. Thời hạn thực hiện đại diện; và
   f. Họ, tên, chữ ký của đại diện theo ủy quyền và Cổ đông.
2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp ĐHĐCĐ phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền hoặc văn bản ủy quyền được lập theo mẫu của Công Ty phù hợp quy định của pháp luật và phải có chữ ký theo quy định sau đây:
   a. Trường hợp Cổ đông cá nhân là bên ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của (i) Cổ đông đó và (ii) cá nhân được ủy quyền dự họp;
   b. Trường hợp Cổ đông tổ chức là bên ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của (i) người đại diện hợp pháp của Cổ đông và (ii) cá nhân được ủy quyền dự họp;
   c. Trong trường hợp khác việc ủy quyền dự họp thực hiện theo quy định của pháp luật về ủy quyền;

   Trong trường hợp Cổ đông có thay đổi người đại diện theo ủy quyền so với thông báo đã gửi theo Khoản 1 Điều này thì người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp.
3. Trường hợp luật sư thay mặt cho người ủy quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với giấy ủy quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của giấy ủy quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công Ty);
4. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này, phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:
   a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
   b. Người ủy quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định ủy quyền;
   c. Người ủy quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền;

   Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công Ty nhận được thông báo hợp pháp về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 24. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết ĐHĐCĐ về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản;

   Việc tổ chức cuộc họp của các Cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) Cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu.

   Tại các cuộc họp của Cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên;

2. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 26 và Điều 28 của Điều lệ;

3. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công Ty không bị thay đổi khi Công Ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 25. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp và thông báo họp ĐHĐCĐ

1. HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ, hoặc ĐHĐCĐ được triệu tập theo các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 21 của Điều lệ;

2. Người triệu tập ĐHĐCĐ phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:

   a. Lập danh sách các Cổ đông có quyền dự họp tại đại hội không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp ĐHĐCĐ;

   b. Lập chương trình, nội dung cuộc họp và chuẩn bị các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công Ty;

   c. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ;

   d. Thông báo và gửi thông báo họp ĐHĐCĐ cho tất cả các Cổ đông có quyền dự họp;

   e. Các công việc khác phục vụ cuộc họp.

3. Thông báo họp ĐHĐCĐ được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông. Địa chỉ liên lạc của cổ đông là một trong các loại thông tin: địa chỉ đăng ký trụ sở chính đối với tổ chức; địa chỉ thường trú; địa chỉ nơi làm việc; số điện thoại; thư điện tử (email); hoặc địa chỉ khác của cá nhân mà người đó đăng ký với Công Ty để làm địa chỉ liên lạc. Trường hợp Công Ty gửi Thông báo mời họp bằng cách gửi thư điện tử (email) thì địa chỉ thư điện tử của cổ đông nhận thông báo là địa chỉ được lưu trữ và cung cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, hoặc địa chỉ thư điện tử do cổ đông đăng ký với Công Ty. Thông báo họp ĐHĐCĐ phải được gửi cho cổ đông, đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của SGDCK (trong trường hợp Công Ty niêm yết hoặc

đăng ký giao dịch), trên trang thông tin điện tử (Website) của Công Ty ít nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp ĐHĐCĐ, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại ĐHĐCĐ được gửi cho các Cổ đông hoặc/và đăng trên Website của Công Ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ địa chỉ Website để các Cổ đông có thể tiếp cận;

4. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông được đề cập tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công Ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc ĐHĐCĐ. Đề xuất phải bao gồm họ và tên Cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp;

5. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có quyền từ chối những đề xuất liên quan đến Khoản 4 Điều này và trả lời cổ đông bằng văn bản chậm nhất là hai (02) ngày làm việc trước ngày khai mạc họp ĐHĐCĐ. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ chỉ được từ chối kiến nghị nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

   a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại Khoản 4 Điều này;

   b. Vào thời điểm kiến nghị, Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông không nắm giữ đủ từ năm phần trăm (05%) cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ;

   c. Vấn đề đề xuất không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ bàn bạc và thông qua;

   d. Các trường hợp khác nhưng phải có văn bản phản hồi với những đề xuất của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông được đề cập tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ.

6. HĐQT/người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải chuẩn bị dự thảo Nghị quyết cho từng vấn đề trong chương trình họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu Thành viên HĐQT;

7. HĐQT/Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại Khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được ĐHĐCĐ chấp thuận.

Điều 26. Các điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ

1. ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số Cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết;

2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong thời hạn sáu mươi (60) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc ĐHĐCĐ, người triệu tập họp hủy cuộc họp. ĐHĐCĐ phải được triệu tập lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức ĐHĐCĐ lần thứ nhất (01). ĐHĐCĐ triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên;

3. Trường hợp ĐHĐCĐ lần thứ hai (02) không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong thời hạn sáu mươi (60) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc ĐHĐCĐ, ĐHĐCĐ lần thứ ba (03) có thể được triệu tập trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành ĐHĐCĐ lần hai (02); và trong trường hợp này ĐHĐCĐ được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại ĐHĐCĐ lần thứ nhất (01);

4. Chỉ có ĐHĐCĐ có quyền thay đổi chương trình họp đã được gửi kèm theo thông báo mời họp theo quy định tại Khoản 3 Điều 25 của Điều lệ.

Điều 27. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại ĐHĐCĐ

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công Ty phải tiến hành thủ tục đăng ký Cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các Cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

2. Khi tiến hành đăng ký Cổ đông, Công Ty cấp cho từng Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của Cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của Cổ đông đó. Việc biểu quyết được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu kín. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa tuyên bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. ĐHĐCĐ bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa.

3. Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ do HĐQT triệu tập. Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các Thành viên còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số (hơn 1/2) số lượng Thành viên HĐQT thông qua. Trường hợp không có người có thể làm Chủ tọa, thành viên Ban Tổng Giám đốc ưu tiên theo thứ tự vị trí cao nhất điều hành để ĐHĐCĐ bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp.

   Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp ĐHĐCĐ điều hành ĐHĐCĐ bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp.

   Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp.

   ĐHĐCĐ bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

4. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

   Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ khi thuộc một trong các trường hợp sau: (i) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; (ii) Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; (iii) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; (iv) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, thư điện tử.

5. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có các quyền sau đây:

   a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác. Trường hợp có Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh, người triệu tập họp ĐHĐCĐ sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất Cổ đông hoặc đại diện nêu trên không được tham gia ĐHĐCĐ;

   b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.

6. Chương trình và nội dung họp phải được ĐHĐCĐ thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

7. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều khiển cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua.

8. Chủ tọa ĐHĐCĐ có thể hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ ngay cả trong trường hợp đã có đủ số đại biểu cần thiết đến một thời điểm khác và tại một địa điểm do Chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của ĐHĐCĐ nếu nhận thấy rằng:

a. Các Thành viên tham dự không thể có chỗ ngồi thuận tiện ở địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ; hoặc

b. Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các Cổ đông dự họp tham gia, thảo luận, biểu quyết; hoặc

c. Hành vi của những người có mặt làm mất trật tự hoặc có khả năng làm mất trật tự của cuộc họp; hoặc có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp; hoặc

d. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của ĐHĐCĐ được tiến hành một cách hợp lệ.

Ngoài ra, Chủ tọa ĐHĐCĐ có thể hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của ĐHĐCĐ đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết. Thời gian hoãn tối đa không quá ba (03) ngày kể từ ngày dự định khai mạc ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ họp lại sẽ chỉ xem xét các công việc lẽ ra đã được giải quyết hợp pháp tại ĐHĐCĐ bị trì hoãn trước đó.

9. Trường hợp Chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng ĐHĐCĐ trái với quy định tại Khoản 8 Điều này, ĐHĐCĐ bầu một người khác trong số những Cổ đông tham dự để thay thế Chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc và hiệu lực các biểu quyết tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Chủ tọa của ĐHĐCĐ hoặc Thư ký ĐHĐCĐ có thể tiến hành các hoạt động mà họ thấy cần thiết để điều khiển ĐHĐCĐ một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để ĐHĐCĐ phản ánh được mong muốn của đa số (hơn 1/2) đại biểu tham dự.

11. Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp được Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ cho là thích hợp để:

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp ĐHĐCĐ;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại địa điểm đó;

c. Tạo điều kiện cho Cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) ĐHĐCĐ;

Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp nếu Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ thấy cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

12. Trong trường hợp tại ĐHĐCĐ có áp dụng các biện pháp nói trên, Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ khi xác định địa điểm ĐHĐCĐ có thể:

a. Thông báo ĐHĐCĐ được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và Chủ tọa ĐHĐCĐ sẽ có mặt tại đó (Địa điểm chính của ĐHĐCĐ);

b. Bố trí, tổ chức để những Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với Địa điểm chính của ĐHĐCĐ có thể đồng thời tham dự ĐHĐCĐ;

Thông báo về việc tổ chức ĐHĐCĐ không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

13. Trường hợp Công Ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức ĐHĐCĐ thông qua họp trực tuyến, Công Ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán

Điều 28. Thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ

1. ĐHĐCĐ thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. Công Ty có thể sử dụng các chương trình, phần mềm máy tính, dịch vụ công nghệ thông tin trong việc biểu quyết để tạo thuận lợi cho Cổ đông.
2. Trừ khi được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản theo Điều 29 của Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ về nội dung sau đây được thông qua nếu được số Cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:
   a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
   b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
   c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Điều lệ Công Ty;
   d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty;
   e. Tổ chức lại, giải thể Công Ty;
   f. Các giao dịch mà ĐHĐCĐ phải thông qua theo quy định tại Khoản 3 Điều 31 của Điều lệ.
3. Các Nghị quyết về các vấn đề khác của ĐHĐCĐ được thông qua khi được số Cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này và Khoản 8 Điều 29 của Điều lệ.
4. Việc biểu quyết bầu Thành viên HĐQT phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi Cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số Thành viên được bầu của HĐQT và Cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử Thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số Thành viên cần bầu. Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho Thành viên cần bầu cuối cùng, ĐHĐCĐ sẽ tiến hành bầu tiếp trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc quyết định lựa chọn theo tiêu chí quy định tại Quy chế Bầu cử.
5. Nghị quyết của ĐHĐCĐ phải được thông báo đến Cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày Nghị quyết được thông qua; trường hợp Công Ty có Website, việc gửi Nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải lên Website của Công Ty.
6. Các nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định của pháp luật.

Điều 29. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ

Trừ trường hợp pháp luật có quy định bắt buộc phải thực hiện tổ chức họp ĐHĐCĐ để trình ĐHĐCĐ thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, ĐHĐCĐ có thể thông qua tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình bằng cách lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản (bao gồm cả các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 28 Điều Lệ và Khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp). Việc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản được thực hiện theo hình thức Công Ty trực tiếp thực hiện và/hoặc sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác phù hợp với quy định về việc cung cấp dịch vụ bỏ phiếu điện tử của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam ("VSD").

Trình tự, thủ tục lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo hình thức sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử của VSD sẽ được thực hiện theo đúng quy định của VSD.

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản do Công Ty trực tiếp thực hiện được thực hiện theo quy định sau đây:

1. HĐQT có quyền lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ đối với tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công Ty, bao gồm cả các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 28 Điều lệ và Khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp.
2. HĐQT phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết của ĐHĐCĐ và các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất là 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo thực hiện theo quy định tại Điều 143 của Luật Doanh nghiệp.
3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
   a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký kinh doanh của Công Ty;
   b. Mục đích lấy ý kiến;
   c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của Cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính của Cổ đông là tổ chức hoặc tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền của Cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của Cổ đông;
   d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
   e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
   f. Thời hạn phải gửi về Công Ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;
   g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT.
4. Cổ đông có thể gửi Phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công Ty theo một trong các hình thức sau đây:
   a. Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của Cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của Cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;
   b. Trường hợp gửi thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty qua thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

      Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.
5. HĐQT tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công Ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
   a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký kinh doanh;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

c. Số Cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ, số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách Cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e. Các quyết định đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người kiểm phiếu và của người giám sát kiểm phiếu;

Các Thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được công bố trên Website của Công Ty trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu;

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn Nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty;

8. Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua theo hình thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản khi được số Cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành. Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua theo hình thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản có giá trị như Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 30. Biên bản họp ĐHĐCĐ

1. Tất cả các cuộc họp của ĐHĐCĐ phải được ghi đầy đủ và phù hợp với quy định tại Điều 150 Luật Doanh nghiệp;

2. Biên bản họp được làm xong và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp;

3. Chủ tọa và Thư ký cuộc họp phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp;

Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ hoặc gửi cho tất cả các Cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp.

Điều 31. Hợp đồng, giao dịch phải được ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận

1. Hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty với các đối tượng sau đây phải được ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận:

a. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của Cổ đông sở hữu trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông của Công Ty và những người có liên quan của họ;

b. Thành viên HĐQT, TGĐ và người có liên quan của họ;

c. Doanh nghiệp quy định tại Khoản 2 Điều 164 của Luật Doanh nghiệp.

2. HĐQT chấp thuận các hợp đồng và giao dịch quy định tại Khoản 1 Điều này có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản doanh nghiệp ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty. Trường hợp này, người đại diện Công Ty ký hợp đồng phải thông báo các Thành viên HĐQT về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó; đồng thời kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. HĐQT quyết định việc chấp thuận hợp

đồng hoặc giao dịch trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo. Thành viên có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết;

3. ĐHĐCĐ chấp thuận các hợp đồng và giao dịch khác, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này. Trường hợp này, người đại diện Công Ty ký hợp đồng phải thông báo HĐQT về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó; đồng thời kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. HĐQT trình dự thảo hợp đồng hoặc giải trình về nội dung chủ yếu của giao dịch tại cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Trong trường hợp này, Cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết; hợp đồng hoặc giao dịch được chấp thuận theo quy định tại Khoản 2 Điều 28 và Khoản 8 Điều 29 của Điều lệ;

4. Hợp đồng, giao dịch bị vô hiệu và xử lý theo quy định của pháp luật khi được giao kết hoặc thực hiện mà chưa được chấp thuận theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, gây thiệt hại cho Công Ty. Người ký hợp đồng, Cổ đông, Thành viên HĐQT hoặc TGĐ có liên quan phải liên đới bồi thường thiệt hại phát sinh, hoàn trả cho Công Ty các khoản lợi thu được từ việc thực hiện hợp đồng, giao dịch đó.

Điều 32. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp ĐHĐCĐ hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến ĐHĐCĐ, Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ này có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của ĐHĐCĐ không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ, trừ trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 25 của Điều lệ;

2. Nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ;

Trường hợp quyết định của ĐHĐCĐ bị hủy bỏ theo quyết định của Tòa án hoặc Trọng tài, người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ bị hủy bỏ có thể xem xét tổ chức lại ĐHĐCĐ trong thời hạn sáu mươi (60) ngày theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.

CHƯƠNG VII
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 33. Quy định chung

HĐQT trung thành tối đa với lợi ích, giá trị của Công Ty và các Cổ đông; bảo đảm sự phát triển bền vững, giám sát rủi ro của Công Ty và triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ. Để thực hiện hoạt động quản trị Công Ty hiệu quả, HĐQT cần thực hiện vai trò là cơ quan quản trị chiến lược, giám sát và không trực tiếp điều hành, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT theo quy định pháp luật có liên quan:

1. Xây dựng định hướng chiến lược phát triển Công Ty trình ĐHĐCĐ thông qua, giám sát và kiểm soát việc thực hiện chiến lược thực hiện bởi TGĐ và những Người điều hành của Công Ty;

2. Giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh;

3. Theo dõi hiệu quả hoạt động quản trị;

4. Bảo đảm sự minh bạch trong việc đề cử và bầu cử các Thành viên trong HĐQT;

5. Giám sát sự tuân thủ và đánh giá hiệu quả hoạt động của TGĐ, những Người quản lý khác của Công Ty;

6. Quyết định chế độ thù lao, lương, thưởng và các quyền lợi khác của TGĐ và Thành viên HĐQT phù hợp với lợi ích lâu dài của Công Ty.

   Tiền lương, thù lao, các khoản lợi ích khác của Thành viên HĐQT và Người quản lý khác của Công Ty được tính vào chi phí kinh doanh của công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và phải được thể hiện thành mục riêng trong BCTC hằng năm của Công Ty, phải báo cáo Đại hội đồng Cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 34. Thành phần và nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT

1. Số lượng Thành viên HĐQT là năm (05) thành viên. Tổng số Thành viên độc lập HĐQT và Thành viên HĐQT không điều hành phải đảm bảo số lượng theo quy định của pháp luật;
   a. Thành viên của HĐQT có thể là người không nắm giữ cổ phần của Công Ty;
   b. Các Thành viên HĐQT và các Thành viên độc lập HĐQT của Công Ty cần đáp ứng các tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế Quản trị Công ty của Công Ty;
   c. Thành viên HĐQT chỉ được đồng thời là Thành viên HĐQT hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa năm (05) công ty khác;
   d. Quyền, nghĩa vụ, cách thức tổ chức và phối hợp hoạt động của các Thành viên độc lập HĐQT được quy định tại Quy chế quản trị Công ty của Công Ty.
2. Ứng cử, đề cử Thành viên HĐQT:

   Trường hợp đã xác định được trước ứng viên, thông tin liên quan đến các ứng viên HĐQT được đưa vào tài liệu họp ĐHĐCĐ và công bố tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công Ty để Cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực nếu được bầu làm Thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng viên HĐQT được công bố bao gồm các nội dung tối thiểu sau đây:
   a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
   b. Trình độ chuyên môn và học vấn;
   c. Quá trình công tác;
   d. Các công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ Thành viên HĐQT và các chức danh quản lý khác;
   e. Báo cáo đánh giá về đóng góp của ứng viên cho Công Ty, trong trường hợp ứng viên đó hiện đang là Thành viên HĐQT của Công Ty;
   f. Các lợi ích có liên quan tới Công Ty (nếu có);
   g. Họ, tên của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông đề cử ứng viên đó (nếu có);
   i. Các thông tin khác (nếu có).
3. Các Cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên HĐQT. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ trên mười phần trăm (10%) đến dưới ba mươi phần trăm (30%) được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ ba mươi phần trăm (30%) đến dưới bốn mươi phần trăm (40%) được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ bốn mươi phần trăm (40%) đến dưới năm mươi phần trăm (50%) được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ năm mươi phần trăm (50%) đến dưới sáu mươi phần trăm (60%) được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ sáu mươi phần trăm (60%) đến dưới bảy mươi phần

trăm (70%) được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ bảy mươi phần trăm (70%) đến dưới tám mươi phần trăm (80%) được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ tám mươi phần trăm (80%) đến dưới chín mươi phần trăm (90%) được đề cử tối đa tám (08) ứng viên;

4. Trường hợp số lượng các ứng viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, HĐQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công Ty quy định tại Quy chế Quản trị Công ty của Công Ty. Việc HĐQT giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên HĐQT theo quy định của pháp luật;

5. Trình tự, thủ tục bầu cử HĐQT được thực hiện theo quy định tại Quy chế Quản trị Công ty của Công Ty;

6. Nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT là năm (05) năm (trừ trường hợp ĐHĐCĐ quyết định một nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT có thời hạn cụ thể nhưng không quá năm (05) năm); Thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT được tính từ ngày được thông qua hoặc từ thời điểm có hiệu lực ghi tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc bầu Thành viên HĐQT. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Nếu một Thành viên của HĐQT không hoàn thành công việc của mình vì một lý do đặc biệt, thì HĐQT có thể báo cáo vấn đề đó tại kỳ họp ĐHĐCĐ kế tiếp để thông báo và thay thế.

7. ĐHĐCĐ miễn nhiệm thành viên HĐQT trong trường hợp sau đây:

   a. Thành viên đó không có đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Thành viên HĐQT theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm Thành viên HĐQT;

   b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;

   c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi.

8. ĐHĐCĐ bãi nhiệm thành viên HĐQT trong trường hợp sau đây:

   a. Không tham dự các cuộc họp của HĐQT trong vòng sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

   b. Thành viên đó bị bãi nhiệm theo quyết định của ĐHĐCĐ theo nguyên tắc quy định tại Khoản 6 Điều này.

9. Khi xét thấy cần thiết, ĐHĐCĐ quyết định thay thế thành viên HĐQT; miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT ngoài trường hợp quy định tại Khoản 7 và Khoản 8 Điều này.

10. Việc bổ nhiệm các Thành viên HĐQT phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 35. Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT

1. HĐQT là cơ quan quản trị chiến lược, giám sát và không trực tiếp điều hành, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT và quy định pháp luật có liên quan, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao;

2. Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT do pháp luật, Điều lệ Công Ty, Quy chế Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và nghị quyết của ĐHĐCĐ quy định. Cụ thể HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a. Quyết định chiến lược của Công Ty, kế hoạch phát triển trung hạn của Công Ty; giám sát việc thực hiện kế hoạch phát triển, kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;

b. Trong trường hợp được ĐHĐCĐ ủy quyền, HĐQT quyết định việc điều chỉnh, thay đổi kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật có liên quan và giao cho Người điều hành của Công Ty thực hiện Nghị quyết đã được phê duyệt;

c. Giám sát đối với hoạt động điều hành của TGĐ, những Người quản lý khác của Công Ty để đảm bảo tính tuân thủ các quyết định do ĐHĐCĐ/HĐQT đề ra và đảm bảo tính hiệu quả về hoạt động kinh doanh, phát triển tổ chức. Việc giám sát của HĐQT được thực hiện thông qua cơ chế báo cáo. Cơ chế báo của TGĐ đối với HĐQT được quy định trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;

d. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

e. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

f. Quyết định giá bán cổ phần, phương án phát hành trái phiếu, loại trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu và thời điểm phát hành trái phiếu của Công Ty, bao gồm cả trái phiếu phát hành ra thị trường quốc tế;

g. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 133 của Luật Doanh nghiệp;

h. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

i. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

j. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ trường hợp hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm m Khoản 2 Điều 22, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 31 của Điều lệ;

k. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT;

l. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, quyết định việc ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng; quyết định tiền lương và quyền lợi khác đối với TGĐ, các PTGĐ, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng; cử/bãi nhiệm người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ ở Công ty khác và quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó; Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật thay mặt HĐQT ký kết hợp đồng lao động đối với các chức danh được HĐQT bổ nhiệm, bao gồm sửa đổi, bổ sung/ chấm dứt/ ký kết mới hợp đồng lao động trên cơ sở phù hợp với quyết định của HĐQT và quy định của pháp luật;

m. Đưa ra ý kiến đối với báo cáo của TGĐ về kế hoạch (bao gồm kế hoạch điều chỉnh) thuê tuyển, bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh người điều hành của Công Ty thuộc thẩm quyền của TGĐ;

n. Có ý kiến về phạm vi quản lý, điều hành và phân công công việc giữa các Thành viên Người điều hành của Công Ty trên cơ sở báo cáo của TGĐ đối với những công việc phát sinh ngoài kế hoạch;

o. Quyết định cơ cấu tổ chức, Quy chế quản lý nội bộ của Công Ty; thành lập, sáp nhập, chia tách, hợp nhất, chuyển đổi loại hình và giải thể Công Ty con; thành lập, chấm dứt hoạt động của Chi nhánh, Văn phòng đại diện; việc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp khác hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại doanh nghiệp khác;

p. Quyết định giá hoặc tổ chức định giá các tài sản góp vào Công Ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phần hoặc trái phiếu của Công Ty, bao gồm nhưng không giới hạn vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ và các tài sản hợp pháp khác;

q. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định;

r. Trình báo cáo tài chính hàng năm lên ĐHĐCĐ;

s. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

t. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản Công Ty;

u. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, Quy chế Quản trị Công Ty và quyết định của ĐHĐCĐ.

3. HĐQT phải báo cáo ĐHĐCĐ về hoạt động của mình;

4. HĐQT có thể ủy quyền cho TGĐ, các PTGĐ và những người điều hành khác của Công Ty đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công Ty;

5. Thành viên HĐQT (không tính các đại diện theo ủy quyền thay thế) được nhận thù lao cho công việc của mình dưới tư cách là Thành viên HĐQT. Tổng mức thù lao cho HĐQT sẽ do ĐHĐCĐ quyết định. Khoản thù lao này sẽ được chia cho các Thành viên HĐQT theo thỏa thuận trong HĐQT hoặc chia đều trong trường hợp không thỏa thuận được;

6. Thù lao của Thành viên HĐQT được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về Thuế thu nhập doanh nghiệp và phải được thể hiện thành mục riêng trong BCTC hàng năm của Công Ty, phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;

7. Thành viên HĐQT nắm giữ chức vụ điều hành hoặc Thành viên HĐQT làm việc tại các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT, hoặc thực hiện những công việc khác mà theo quan điểm của HĐQT là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một Thành viên HĐQT, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận, hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của HĐQT;

8. Thành viên HĐQT có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm Thành viên HĐQT của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp của HĐQT, hoặc các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.

Điều 36. Chủ tịch HĐQT

1. HĐQT bầu một Thành viên của HĐQT làm Chủ tịch. Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức danh điều hành;

2. Chủ tịch HĐQT có nhiệm vụ quản trị chiến lược, giám sát và không trực tiếp điều hành, có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

   a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp HĐQT;

   b. Không trực tiếp ký kết các hợp đồng thương mại và trong phạm vi công việc điều hành của Tổng Giám đốc;

   c. Tổ chức việc thông qua Nghị quyết của HĐQT;

   d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT;

e. Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ, cuộc họp HĐQT;

f. Phân công, phân nhiệm cho các Thành viên HĐQT; trong trường hợp cần thiết, phân công, phân nhiệm cho các Thành viên các Tiểu ban, Ủy ban tham mưu và hỗ trợ cho HĐQT;

g. Chỉ đạo thực hiện các chức năng, nhiệm vụ khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;

h. Ký hợp đồng lao động với TGĐ trên cơ sở ủy quyền của HĐQT;

i. Quyết định trình tự, thủ tục yêu cầu và cung cấp thông tin theo quy định tại Điều 159 Luật Doanh nghiệp;

j. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế Quản trị Công Ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và các quy chế nội bộ khác của Công Ty.

3. Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì ủy quyền bằng văn bản cho một Thành viên khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch HĐQT. Trường hợp không có người được ủy quyền thì các Thành viên còn lại bầu một người trong số các Thành viên tạm thời giữ chức Chủ tịch HĐQT theo nguyên tắc đa số (hơn 1/2) thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của HĐQT;

4. Trường hợp Chủ tịch HĐQT từ chức hoặc bị miễn nhiệm, HĐQT phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày Chủ tịch HĐQT từ chức hoặc bị miễn nhiệm.

Điều 37. Các cuộc họp của HĐQT

1. Trường hợp HĐQT bầu Chủ tịch thì cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ HĐQT để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền phải được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử HĐQT nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do Thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một (01) Thành viên có số phiếu bầu cao nhất ngang nhau thì các Thành viên bầu một (01) người trong số họ triệu tập họp HĐQT theo nguyên tắc đa số (hơn 1/2);

2. Trong các cuộc họp thường kỳ, Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp HĐQT thường kỳ, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch HĐQT có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một (01) lần;

3. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp HĐQT khi có một trong các trường hợp sau đây:

   a. Có đề nghị của Thành viên độc lập HĐQT;

   b. Có đề nghị của TGĐ;

   c. Có đề nghị của đa số (hơn 1/2) Thành viên Ban TGĐ theo quy định của pháp luật;

   d. Có đề nghị của ít nhất hai (02) Thành viên điều hành của HĐQT;

   Đề nghị phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT.

4. Các cuộc họp HĐQT nêu tại Khoản 3 Điều này phải được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc khi có đề xuất họp. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công Ty và những người đề nghị tổ chức cuộc họp được đề cập đến ở Khoản 3 Điều này có thể tự mình triệu tập họp HĐQT;

5. Các cuộc họp HĐQT được tiến hành ở địa chỉ đã đăng ký của Công Ty hoặc những địa chỉ khác ở Việt Nam hoặc ở nước ngoài theo quyết định của Chủ tịch HĐQT. Thông báo họp HĐQT phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ chương trình, thời gian, địa điểm họp, kèm theo những tài liệu cần thiết về những vấn đề được bàn bạc và biểu

quyết tại cuộc họp HĐQT và các phiếu bầu cho Thành viên HĐQT. Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng Thành viên HĐQT được đăng ký tại Công Ty;

6. Các cuộc họp của HĐQT được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) tổng số Thành viên HĐQT tham dự hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền). Thành viên HĐQT được quyền ủy quyền cho người khác tham dự họp nếu được đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT chấp thuận;

   Trường hợp không đủ số Thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lại trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất (01). Cuộc họp triệu tập lại được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số Thành viên HĐQT dự họp;

   Cuộc họp HĐQT có thể được tiến hành sớm hơn thời hạn báo trước được quy định tại Khoản 2 Điều này trong các trường hợp sau:

   a. Các Thành viên HĐQT đều có thể tham dự trực tiếp hoặc tham dự thông qua hình thức hội nghị trực tuyến; hoặc

   b. Thành viên không thể tham dự cuộc họp HĐQT đã gửi văn bản biểu quyết thông qua hình thức gửi thư, thư điện tử hoặc ý kiến biểu quyết bằng thư điện tử nhằm biểu quyết đối với vấn đề cần HĐQT thông qua và tất cả các Thành viên HĐQT còn lại đều có thể tham dự họp trực tiếp hoặc tham dự thông qua hình thức hội nghị trực tuyến.

7. Thành viên HĐQT được xem là tham dự và biểu quyết tại các cuộc họp HĐQT trong các trường hợp sau đây:

   a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

   b. Ủy quyền cho người khác tham dự họp tại Khoản 6 Điều này;

   c. Gửi phiếu biểu quyết thông qua thư, thư điện tử; gửi ý kiến biểu quyết thông qua thư điện tử;

   d. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến hoặc hình thức tương tự khác.

8. Trong trường hợp cuộc họp của HĐQT tổ chức theo hình thức hội nghị trực tuyến giữa các Thành viên của HĐQT, tất cả hoặc một số Thành viên đang ở những địa điểm khác nhau tham gia họp đều có thể:

   a. Nghe từng Thành viên HĐQT khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;

   b. Phát biểu với tất cả các Thành viên tham dự khác một cách đồng thời. Việc thảo luận giữa các Thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác hoặc kết hợp các phương thức này. Thành viên HĐQT tham gia cuộc họp như vậy được coi là "có mặt" tại cuộc họp đó. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà có đông nhất Thành viên HĐQT, hoặc là địa điểm có mặt Chủ tọa cuộc họp.

9. Biểu quyết:

   a. Trừ quy định tại Điểm b Khoản này, mỗi Thành viên HĐQT hoặc người được ủy quyền tham dự tại cuộc họp HĐQT sẽ có một (01) phiếu biểu quyết và có quyền biểu quyết như nhau. Việc biểu quyết có thể thực hiện thông qua hình thức giơ tay, sử dụng thẻ biểu quyết hoặc gửi văn bản biểu quyết;

   b. Thành viên HĐQT không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà Thành viên đó hoặc người có liên quan của Thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công Ty. Thành viên HĐQT sẽ không được

tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức một cuộc họp HĐQT về những quyết định mà Thành viên đó không có quyền biểu quyết;

c. Theo quy định tại Điểm d Khoản này, khi có vấn đề phát sinh trong một cuộc họp của HĐQT liên quan đến lợi ích của Thành viên HĐQT hoặc liên quan đến quyền biểu quyết một Thành viên mà những vấn đề đó không được giải quyết bằng việc tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của Thành viên HĐQT có liên quan, những vấn đề phát sinh đó được chuyển tới cho Chủ tọa cuộc họp quyết định. Phán quyết của Chủ tọa liên quan đến vấn đề này có giá trị là quyết định cuối cùng trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của Thành viên HĐQT liên quan chưa được công bố đầy đủ;

d. Thành viên HĐQT hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại Điểm e Khoản 3 Điều 49 của Điều lệ được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó;

e. Thành viên HĐQT có thể gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, thư điện tử. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, pbiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch HĐQT chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp.

10. Thành viên HĐQT trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công Ty và biết bản thân mình là người có lợi ích trong đó, có trách nhiệm công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà HĐQT lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Trường hợp một Thành viên HĐQT không biết bản thân và người có liên quan có lợi ích vào thời điểm hợp đồng, giao dịch được ký với Công Ty, Thành viên HĐQT này phải công khai các lợi ích liên quan tại cuộc họp đầu tiên của HĐQT được tổ chức sau khi Thành viên này biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng liên quan;

11. HĐQT thông qua các quyết định và ra Nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT có mặt. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch HĐQT sẽ là phiếu quyết định;

12. Các quyết định được thông qua trong cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hànb một cách hợp thức, có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp nhưng phải được khẳng định bằng các chữ ký trong biên bản của tất cả Thành viên HĐQT tham dự cuộc họp này;

13. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản phải được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như Nghị quyết được các Thành viên HĐQT thông qua tại cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Điều lệ và Quy chế Quản trị Công Ty;

14. Biên bản họp HĐQT được lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài. Biên bản họp phải có chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản; trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực.

    Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp HĐQT. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.

Điều 38. Các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT

1. HĐQT có thể thành lập Tiểu ban, Ủy ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và các Tiểu ban, Ủy ban khác, hỗ trợ hoạt

động của HĐQT trong các phạm vi hoạt động cụ thể khi thực thi quyền và trách nhiệm của HĐQT;

2. HĐQT quy định chi tiết về việc thành lập, sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, quyền và trách nhiệm, tổ chức hoạt động và thực hiện báo cáo của các Tiểu ban, Ủy ban nêu trên;

3. Hoạt động của Tiểu ban, Ủy ban phải tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công Ty và Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty. Các quyết định của Tiểu ban, Ủy ban chỉ có hiệu lực khi có đa số (hơn 1/2) Thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của Tiểu ban, Ủy ban hoặc bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản/email theo quy định nội bộ.

4. Sau khi được HĐQT thành lập, trên cơ sở quyền lợi và sự phát triển của Công ty, Tiểu ban/Uỷ ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG) phải có ý kiến độc lập, khách quan, trung thực để HĐQT và ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.

Điều 39. Ủy ban Kiểm toán

1. UBKT trực thuộc HĐQT. UBKT bao gồm tối thiểu hai (02) Thành viên được HĐQT bổ nhiệm. Tiêu chuẩn đối với Chủ tịch UBKT và các Thành viên trong UBKT được quy định trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;

2. UBKT thực hiện quyền và trách nhiệm của mình nhằm trợ giúp HĐQT trong việc:

   a. Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty;

   b. Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro;

   c. Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;

   d. Giám sát phòng kiểm toán nội bộ của Công ty;

   e. Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để HĐQT thông qua trước khi trình lên ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt;

   f. Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, đặc biệt trong trường hợp Công Ty có sử dụng các dịch vụ phi kiểm toán của bên kiểm toán;

   g. Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty;

   h. Xây dựng Quy chế hoạt động của UBKT, trình HĐQT thông qua;

   i. Quyền và trách nhiệm khác được quy dịnh tại Điều lệ, Quy chế quản trị Công Ty, Quy chế hoạt động của UBKT và quy định của pháp luật.

3. HĐQT quy định quyền và trách nhiệm bao gồm trách nhiệm báo cáo của UBKT trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;

4. TGĐ và những người điều hành khác của Công Ty phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công Ty theo yêu cầu của UBKT.

Điều 40. Thành phần UBKT

1. Thành viên UBKT phải có kiến thức về kế toán, kiểm toán, có hiểu biết chung về pháp luật và hoạt động của Công Ty.

2. Chủ tịch UBKT phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.

Điều 41. Ứng cử, đề cử thành viên UBKT

1. Chủ tịch UBKT và các thành viên khác của UBKT do HĐQT đề cử và không phải là người điều hành Công Ty.
2. Việc bổ nhiệm Chủ tịch UBKT và các thành viên khác trong UBKT phải được HĐQT thông qua tại cuộc họp HĐQT.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của UBKT

UBKT có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công Ty, trao đổi với các thành viên HĐQT khác, Giám đốc (TGĐ), Kế toán trưởng và cán bộ quản lý khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của UBKT;
2. Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan báo cáo tài chính kiểm toán tại các cuộc họp của UBKT;
3. Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết;
4. Xây dựng và trình HĐQT các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro; đề xuất với HĐQT các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công Ty;
5. Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến HĐQT khi phát hiện thành viên HĐQT, Giám đốc (TGĐ) và người quản lý khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công Ty;
6. Xây dựng Quy chế hoạt động của UBKT và trình HĐQT thông qua.

Điều 43. Cuộc họp của UBKT

1. UBKT phải họp ít nhất hai (02) lần trong một năm. Biên bản họp được lập chi tiết, rõ ràng và phải được lưu giữ đầy đủ. Người ghi biên bản và các thành viên UBKT tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp;
2. UBKT thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Quy chế hoạt động UBKT quy định. Mỗi thành viên UBKT có một phiếu biểu quyết. Trừ trường hợp Quy chế hoạt động UBKT có quy định tỷ lệ khác cao hơn, quyết định của UBKT được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch UBKT.

Điều 43A. Chức năng, nhiệm vụ của Tiểu ban/Ủy ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG)

Tiểu ban/Ủy ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG) là Tiểu ban/Ủy ban chuyên môn trực thuộc Hội đồng quản trị, được HĐQT bầu ra và thực hiện chức năng độc lập nhằm mục đích hỗ trợ Hội đồng quản trị triển khai, thực hiện các nhiệm vụ của HĐQT (sau đây gọi tắt là "UBCL-ESG", việc xác định cụ thể tên gọi, chức năng, nhiệm vụ của Tiểu ban/Ủy ban này do HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp với Điều lệ Công Ty). UBCL-ESG có chức năng, nhiệm vụ như sau:

1. Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về định hướng chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công Ty;
2. Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về định hướng phát triển bền vững theo các tiêu chuẩn ESG;

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

Điều 43B. Thành phần UBCL-ESG

1. UBCL-ESG có tối thiểu hai (02) thành viên.
2. Chủ tịch UBCL-ESG do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và không phải là người giữ chức danh điều hành hoặc Người đại diện theo pháp luật của Công Ty.
3. Các thành viên UBCL-ESG do Chủ tịch UBCL-ESG bổ nhiệm từ nhân sự của Công Ty hoặc bên ngoài.
4. Thành viên UBCL-ESG phải có năng lực chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công Ty và hiểu biết về quản trị doanh nghiệp.

Điều 43C. Nguyên tắc hoạt động

1. UBCL-ESG hoạt động theo nguyên tắc tập thể, biểu quyết theo đa số; họp tối thiểu hai (02) lần trong năm hoặc khi cần thiết;
2. UBCL-ESG hoạt động theo nguyên tắc độc lập, khách quan vì mục tiêu phát triển bền vững của Công ty;
3. Quyết định được thông qua tại cuộc họp hoặc bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản/email theo quy định nội bộ;
4. Biên bản họp phải được lập đầy đủ, lưu trữ theo quy định và có chữ ký của các thành viên tham dự;
5. UBCL-ESG không tham gia hoạt động điều hành, không ký kết giao dịch và không ban hành quyết định điều hành của Công ty.

Điều 44. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty

1. Để hỗ trợ cho hoạt động quản trị Công Ty được tiến hành một cách có hiệu quả, HĐQT sẽ chỉ định ít nhất một (01) người làm các nhiệm vụ của Người phụ trách quản trị Công Ty. Người phụ trách quản trị Công Ty có thể kiêm nhiệm chức danh Thư ký Công Ty với nhiệm kỳ và nhiệm vụ theo quyết định của HĐQT;
2. HĐQT có thể bãi nhiệm Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động;
3. HĐQT cũng có thể bổ nhiệm một (01) hay nhiều Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty tùy từng thời điểm;
4. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty phải là người có hiểu biết về pháp luật. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty không được đồng thời làm việc cho Công ty kiểm toán đang thực hiện kiểm toán các BCTC của Công Ty;
5. Vai trò và nhiệm vụ của Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty bao gồm:
   a. Chuẩn bị các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT theo yêu cầu của HĐQT;

b. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công Ty và Cổ đông;

c. Tham dự các cuộc họp;

d. Tư vấn thủ tục lập các Nghị quyết của HĐQT phù hợp với luật pháp;

e. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho Thành viên HĐQT;

f. Hỗ trợ Thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao;

g. Hỗ trợ HĐQT trong áp dụng và thực hiện nguyên tắc quản trị Công Ty;

h. Giám sát và báo cáo HĐQT về hoạt động công bố thông tin của Công Ty;

i. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty;

j. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty có trách nhiệm bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty.

CHƯƠNG VIII

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NHỮNG NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA CÔNG TY

Điều 45. Quy định chung

TGĐ chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ trong việc điều hành Công Ty nhằm đảm bảo Công Ty hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, hoạt động hiệu quả, vì lợi ích của Công Ty, các Cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan, theo chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã được HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt. Theo đó, TGĐ thực hiện vai trò: xây dựng và đưa ra các khuyến nghị định hướng chiến lược; xây dựng và đưa ra khuyến nghị kế hoạch kinh doanh, ngân sách; phát triển nguồn nhân lực và hoạt động điều hành, quản lý doanh nghiệp tuân thủ, hiệu quả; thực hiện hoạt động kinh doanh để đạt được chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công Ty.

Điều 46. Những Người điều hành của Công Ty

1. HĐQT phê duyệt cơ cấu, số lượng những Người điều hành của Công Ty thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của HĐQT. Tiêu chuẩn đối với Người điều hành của Công Ty được quy định trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;
2. TGĐ có quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm những Người điều hành của Công Ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
3. Tiền lương, thưởng, các khoản lợi ích khác của TGĐ, các Phó TGĐ, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng được tính vào chi phí kinh doanh của công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và phải được thể hiện thành mục riêng trong BCTC hằng năm của Công Ty, phải báo cáo Đại hội đồng Cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 47. Bổ nhiệm, miễn nhiệm và quyền hạn của TGĐ

1. HĐQT sẽ bổ nhiệm một Thành viên trong HĐQT hoặc một người khác làm TGĐ;
2. Tiêu chuẩn của TGĐ tuân thủ theo quy định tại Khoản 5 Điều 162 của Luật Doanh nghiệp và Quy chế quản trị của Công Ty. TGĐ không thuộc các đối tượng là những người bị pháp luật cấm giữ chức vụ này;
3. HĐQT quyết định việc phân công phạm vi công việc, trách nhiệm và quyền hạn cho TGĐ theo từng thời điểm;

4. Nhiệm kỳ của TGĐ không quá năm (05) năm, trừ khi HĐQT có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Nhiệm kỳ của TGĐ có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động được ký kết với TGĐ;

5. TGĐ có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

   a. Thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công Ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;

   b. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty mà không thuộc thẩm quyền của HĐQT;

   c. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty trình HĐQT phê duyệt;

   d. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và quyết định các vấn đề về lương, chế độ đối với các chức danh Người điều hành của Công Ty và các chức danh khác trong Công Ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;

   e. Quyết định tiền lương, thưởng và quyền lợi khác đối với người lao động trong Công Ty và đối với các chức danh, vị trí thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGĐ;

   f. Tuyển dụng lao động;

   g. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

   h. Kiến nghị với HĐQT về số lượng và cơ cấu Người điều hành mà Công Ty cần thuê thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT khi cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công Ty; đồng thời tư vấn để HĐQT quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác quan trọng của hợp đồng lao động được ký kết với những Người điều hành này;

   i. Tham khảo ý kiến của HĐQT để quyết định cơ cấu lao động và chính sách lương và phúc lợi của người lao động trong Công Ty, ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT;

   j. Trong vòng ba mươi (30) ngày trước khi kết thúc năm tài chính, TGĐ phải trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp, trừ trường hợp HĐQT có quy định khác;

   k. Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua;

   l. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công Ty;

   m. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này, Quy chế Quản trị Công Ty và các Quy chế của Công Ty, các Nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động được ký kết với TGĐ và quy định của pháp luật.

6. TGĐ chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo cho HĐQT và ĐHĐCĐ khi được yêu cầu;

7. HĐQT có thể miễn nhiệm, bãi nhiệm TGĐ khi đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm TGĐ mới thay thế.

CHƯƠNG IX
TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY

Điều 48. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên HĐQT, TGĐ và những Người điều hành khác của Công Ty có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách Thành viên các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT, một cách trung thực và theo phương thức mà họ tin là vì lợi ích cao nhất của Công Ty và với một mức độ cẩn trọng mà một người thận trọng thường có khi đảm nhiệm vị trí tương đương và trong hoàn cảnh tương tự.

Điều 49. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên HĐQT, TGĐ, Người quản lý khác, Người điều hành khác của Công Ty và những người liên quan của các đối tượng này không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công Ty vì mục đích cá nhân; có trách nhiệm bảo mật thông tin vì lợi ích của Công Ty, không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của Công Ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác;
2. Thành viên HĐQT, TGĐ, người quản lý khác và người điều hành khác phải công khai và cập nhật đầy đủ các lợi ích liên quan theo quy định của pháp luật, các văn bản pháp luật liên quan và Điều lệ.
3. Hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty với người có liên quan, cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này phải được chấp thuận theo đúng thẩm quyền và trình tự được pháp luật quy định; những người có lợi ích, quyền lợi liên quan không được tham gia biểu quyết theo quy định pháp luật.

Điều 50. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên HĐQT, TGĐ, những Người quản lý khác và những Người điều hành khác của Công Ty phải chịu trách nhiệm cá nhân về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra do vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng;
2. Công Ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công Ty là người khởi kiện), nếu người đó đã hoặc đang là Thành viên HĐQT, Thành viên các Ủy ban, Tiểu ban trực thuộc HĐQT, Người quản lý khác, Người điều hành của Công Ty, nhân viên hoặc là đại diện được Công Ty ủy quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công Ty với tư cách Thành viên HĐQT, Thành viên các Ủy ban, Tiểu ban trực thuộc HĐQT, Người quản lý khác, Người điều hành, nhân viên hoặc đại diện theo ủy quyền của Công Ty, với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công Ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình;

   Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ hoặc thực thi các công việc theo ủy quyền của Công Ty, Thành viên HĐQT, Thành viên các Ủy ban, Tiểu ban trực thuộc HĐQT, Người quản lý khác, và Người điều hành, Nhân viên hoặc là Đại diện theo ủy quyền của Công Ty được Công Ty bồi thường khi trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (trừ các vụ kiện do Công Ty là người khởi kiện) trong các trường hợp sau:

   a. Đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích và không mâu thuẫn với lợi ích của Công Ty;

b. Tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận đã không thực hiện trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ pháp luật cho phép. Công Ty có thể mua bảo hiểm cho những người được nêu tại Khoản 2 Điều này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên. HĐQT quyết định việc mua bảo hiểm trách nhiệm trong trường hợp này.

CHƯƠNG X

QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 51. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp ĐHĐCĐ và nghị quyết ĐHĐCĐ;

b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của HĐQT, BCTC giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty;

Thành viên HĐQT, TGĐ, Người quản lý khác và Người điều hành có quyền kiểm tra sổ đăng ký Cổ đông của Công Ty, danh sách Cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công Ty vì những mục đích liên quan tới nhiệm vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật;

Cách thức thực hiện được quy định trong Quy chế của Công Ty do HĐQT phê duyệt và không hạn chế quyền tiếp cận của Cổ đông;

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này;

3. Công Ty sẽ phải lưu Điều lệ và những bản sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, biên bản họp ĐHĐCĐ và HĐQT, BCTC hàng năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện các Cổ đông và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể tiếp cận thông tin về các tài liệu này theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XI

CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 52. Công nhân viên và công đoàn

TGĐ phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến:

1. Số lượng, cơ cấu lao động; chế độ tiền lương, phúc lợi và các khoản bảo hiểm theo quy định của pháp luật; chính sách về khen thưởng và kỷ luật đối người lao động;

2. Mối quan hệ của Công Ty với các tổ chức công đoàn được thành lập hợp pháp nhằm xây dựng và thực hiện chính sách quản lý tốt nhất, phù hợp với Điều lệ này, các quy chế của Công Ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XII
PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 53. Phân phối lợi nhuận

1. ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công Ty trên cơ sở và trong phạm vi mức cổ tức do HĐQT đề xuất;
2. HĐQT có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công Ty;
3. Công Ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một (01) loại cổ phiếu;
4. Cổ tức trả cho cổ phần phổ thông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Công Ty và các nguồn khác theo đúng quy định của pháp luật. Công Ty chỉ được trả cổ tức của cổ phần phổ thông khi có đủ các điều kiện sau đây:
   a. Công Ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
   b. Đã trích lập các quỹ Công Ty và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của Pháp luật và Điều lệ;
   c. Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công Ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn
5. Cổ tức trả cho cổ phần ưu đãi được thực hiện theo các điều kiện áp dụng riêng cho mỗi loại cổ phần ưu đãi;
6. Cổ tức có thể được chi trả bằng tiền mặt, bằng cổ phần của Công Ty hoặc bằng tài sản khác do HĐQT đề nghị và được ĐHĐCĐ thông qua. Nếu chi trả bằng tiền mặt thì được thực hiện bằng tiền đồng Việt Nam và có thể được thanh toán bằng séc hoặc lệnh trả tiền gửi qua bưu điện tới địa chỉ đã đăng ký của Cổ đông;

   Cổ tức có thể được thanh toán bằng chuyển khoản qua ngân hàng khi Công Ty đã có đủ chi tiết về ngân hàng của Cổ đông để có thể chuyển trực tiếp được vào tài khoản ngân hàng của Cổ đông. Công Ty không chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ việc chuyển khoản đó trong trường hợp đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng như thông báo của Cổ đông. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại SGDCK có thể được tiến hành thông qua Công Ty chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam;
7. Trường hợp có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ, HĐQT có thể quyết định và thông báo rằng những người sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức bằng các cổ phần phổ thông thay cho cổ tức bằng tiền mặt. Các cổ phần bổ sung để trả cổ tức này được ghi là những cổ phần đã thanh toán đầy đủ tiền mua trên cơ sở giá trị của các cổ phần trả cổ tức phải tương đương với số tiền mặt trả cổ tức;
8. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, HĐQT có thể thông qua Nghị quyết quy định một ngày cụ thể làm ngày kết thúc năm tài chính của Công Ty. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách Cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác. Điều

này không ảnh hưởng tới quyền lợi của hai (02) bên trong giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu hoặc chứng khoán liên quan. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIII
TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 54. Tài khoản ngân hàng

1. Công Ty được quyền mở một hoặc một số tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của pháp luật;
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công Ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật;
3. Công Ty sẽ tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công Ty mở tài khoản.

Điều 55. Trích lập các Quỹ theo luật định

1. Hàng năm, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã thanh toán đủ (hoặc đã dành phần thanh toán đủ) các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đã đến hạn phải trả, Công Ty có thể trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ trích lập tối đa năm phần trăm (5%) kết quả kinh doanh hàng năm và có thể trích lập các Quỹ khác thuộc Vốn Chủ sở hữu với tỷ lệ tối đa mười phần trăm (10%) kết quả kinh doanh hàng năm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
2. HĐQT quyết định tỷ lệ trích lập, giới hạn trích lập và việc thực hiện, quản lý, sử dụng các quỹ quy định tại Khoản 1 Điều này phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 56. Năm tài chính

Năm tài chính của Công Ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng một (01) hàng năm và kết thúc vào ngày thứ ba mươi mốt (31) của tháng mười hai (12) cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ ba mươi mốt (31) của tháng mười hai (12) ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó.

Điều 57. Chế độ kế toán

1. Hệ thống kế toán Công Ty sử dụng là Hệ thống Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc hệ thống kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận;
2. Công Ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và/hoặc có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật. Công Ty sẽ lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại hình của các hoạt động kinh doanh mà Công Ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và đủ khả năng chứng minh và giải trình các giao dịch của Công Ty;
3. Công Ty sử dụng đồng Việt Nam (hoặc ngoại tệ tự do chuyển đổi trong trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận) làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán.

CHƯƠNG XIV

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

Điều 58. Báo cáo tài chính năm, sáu (06) tháng và hàng quý

1. Công Ty phải lập bản BCTC hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (trường hợp Công Ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán) và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 58 của Điều lệ này. Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp BCTC hàng năm đã được kiểm toán cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, SGDCK (trường hợp Công Ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán);
2. BCTC năm phải bao gồm: (1) Bảng cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình các hoạt động của Công Ty cho đến thời điểm lập báo cáo, (2) Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công Ty trong năm tài chính, (3) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, và (4) Thuyết minh BCTC. Trường hợp Công Ty là một Công Ty mẹ, ngoài BCTC riêng hàng năm còn phải bao gồm BCTC hợp nhất về tình hình hoạt động của Công Ty và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và SGDCK (trường hợp Công Ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán);
3. Các BCTC được kiểm toán (bao gồm ý kiến của kiểm toán viên), báo cáo sáu (06) tháng và quý của Công Ty phải được công bố trên Website của Công Ty;
4. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản BCTC hàng năm đã được kiểm toán, báo cáo sáu (06) tháng và hàng quý trên Website của Công Ty.

Điều 59. Báo cáo thường niên

Công Ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XV

KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 60. Kiểm toán

1. Tại ĐHĐCĐ thường niên sẽ chỉ định một Công ty kiểm toán độc lập, hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các Công ty niêm yết, lập hoặc thông qua danh sách các Công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành các hoạt động kiểm toán Công Ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thoả thuận với HĐQT;
2. Công Ty sẽ phải chuẩn bị và gửi BCTC hàng năm cho Công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính;
3. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về BCTC hàng năm cho biết các khoản thu chi của Công Ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho HĐQT trong thời hạn hai (02) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính hoặc thời hạn khác được HĐQT chấp thuận và phù hợp với quy định về công bố thông tin. Công ty kiểm toán độc lập và kiểm toán viên ký tên lên BCTC kiểm toán cho Công Ty phải được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận;
4. Báo cáo kiểm toán độc lập phải được đính kèm với mỗi bản BCTC hàng năm của Công Ty;
5. Kiểm toán viên thực hiện việc kiểm toán Công Ty sẽ được phép tham dự mọi cuộc họp ĐHĐCĐ và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến ĐHĐCĐ mà các Cổ

đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại ĐHĐCĐ về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán.

CHƯƠNG XVI
CON DẤU

Điều 61. Con dấu

1. HĐQT sẽ quyết định thông qua số lượng, hình thức con dấu chính thức của Công Ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty (nếu có) và con dấu được khắc theo quy định của pháp luật;
2. HĐQT, TGĐ sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVII
CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG, TỔ CHỨC LẠI VÀ THANH LÝ

Điều 62. Chấm dứt hoạt động

1. Công Ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:
   a. Toà án tuyên bố Công Ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành;
   b. Giải thể theo quyết định của ĐHĐCĐ;
   c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Việc giải thể Công Ty trước thời hạn do ĐHĐCĐ quyết định và HĐQT thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 63. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi Công Ty

Công Ty thực hiện việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

Điều 64. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công Ty hoặc sau khi có một quyết định giải thể Công Ty, HĐQT phải thành lập Ban Thanh lý gồm ba (03) Thành viên. Hai (02) Thành viên do ĐHĐCĐ chỉ định và một (01) Thành viên do HĐQT chỉ định từ một (01) Công Ty kiểm toán độc lập. Ban Thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các Thành viên của Ban Thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công Ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên qnan đến thanh lý sẽ được Công Ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công Ty;
2. Ban Thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban Thanh lý sẽ thay mặt Công Ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công Ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính;
3. Tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo thứ tự sau:
   a. Các chi phí thanh lý;
   b. Tiền lương, chi phí bảo hiểm xã hội, trợ cấp thôi việc và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết cho công nhân viên;
   c. Thuế và các khoản nộp có tính chất thuế mà Công Ty phải trả cho Nhà nước;
   d. Các khoản vay (nếu có);

e. Các khoản nợ khác của Công Ty;

f. Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (e) trên đây sẽ được phân chia cho các Cổ đông. Các cổ phần ưu đãi sẽ ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XVIII
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 65. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công Ty hay tới quyền và nghĩa vụ của các Cổ đông theo quy định tại Điều lệ do Công Ty, Luật Doanh nghiệp, các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định, giữa:

   a. Cổ đông với Công Ty; hoặc

   b. Cổ đông với HĐQT, TGĐ hay Người điều hành;

   Các bên liên quan sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch HĐQT sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong thời hạn hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, trừ trường hợp Điều lệ có quy định khác, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp;

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong thời hạn sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) tại thành phố Hồ Chí Minh;

3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí tố tụng được thực hiện theo phán quyết của cơ quan giải quyết tranh chấp theo Điều lệ này.

Điều 66. Trường hợp bất đồng giữa các Thành viên HĐQT và Cổ đông

Các Cổ đông nắm giữ năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết có quyền giải quyết tranh chấp nội bộ Công Ty khi xảy ra một hay một số trường hợp sau:

1. Các Thành viên HĐQT không thống nhất được trong việc quản lý các công việc của Công Ty dẫn đến tình trạng không đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để HĐQT hoạt động;

2. Các Cổ đông không thống nhất nên không thể đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để tiến hành bầu Thành viên HĐQT;

3. Có sự bất đồng nội bộ và hai hoặc nhiều nhóm Cổ đông bị chia rẽ khiến cho việc giải thể sẽ là phương án có lợi hơn cả cho toàn thể Cổ đông;

   Trong trường hợp này các Cổ đông chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) tại thành phố Hồ Chí Minh.

CHƯƠNG XIX
BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 67. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ phải được ĐHĐCĐ xem xét quyết định;

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công Ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những quy định của Điều lệ này thì những quy định của pháp luật mới đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công Ty.

CHƯƠNG XX
NGÀY HIỆU LỰC

Điều 68. Ngày hiệu lực

1. Điều lệ này gồm hai mươi (20) Chương, sáu mươi tám (68) Điều, được ĐHĐCĐ của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thông qua;
2. Điều lệ được lập thành ba (03) bản, có giá trị như nhau;
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công Ty và thay thế toàn bộ các bản Điều lệ của Công Ty đã được ban hành trước ngày Bản Điều lệ này có hiệu lực;
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công Ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch HĐQT hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số Thành viên HĐQT hoặc TGĐ Công Ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BÙI CAO NHẬT QUÂN

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 05 tháng 09 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
---o0o---
Số/ No.: 16./2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness
---o0o---
TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, July 02, 2026

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
RESOLUTION OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Căn cứ/ Pursuant to:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh nghiệp**");*

  *The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and other implementing regulations ("**Law on Enterprises**");*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng khoán**");*

  *The Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and other implementing regulations ("**Law on Securities**");*
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính Phủ ("**Nghị định 155/2020/NĐ-CP**");*

  *Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities, amended and supplemented by Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025 ("**Decree No. 155/2020/ND-CP**");*
- *Điều lệ của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");*

  *The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "**Company**");*
- *Tờ trình của Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026 về phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, thứ tự thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu và báo cáo về việc sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025;*

  The Proposal of the Board of Directors ("HĐQT") No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 Re. the plan for public offering of additional shares to existing shareholders and, the implementation sequence of the share issuance plans and the report on the use of proceeds from the share issuance under the 2025 employee stock option plan;
- *Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông của Công Ty ngày 02/07/2026.*

  The Voting Minutes of checking results of Shareholders' written opinions dated July 02, 2026.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

QUYẾT NGHỊ
RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, với chi tiết như sau:

ARTICLE 1: Approval of the plan for public offering of additional shares to existing shareholders, proposed use of proceeds from the offering and delegation of authority to the BOD to implement, with the following details:

1.1 Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:

Approval of the plan for public offering of additional shares to existing shareholders after completion of the share issuance for the share capital increase from owners' equity:

1.	Tổ chức phát hành *Issuer*	Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va *No Va Land Investment Group Corporation*
2.	Tên cổ phiếu phát hành *Name of securities*	Cổ phiếu Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va *Share of No Va Land Investment Group Corporation*
3.	Mã chứng khoán *Ticker symbol*	NVL *NVL*
4.	Loại cổ phiếu chào bán *Type of share*	Cổ phiếu phổ thông *Ordinary share*
5.	Mệnh giá cổ phiếu *Par value*	10.000 đồng/cổ phiếu *VND 10,000/ share*
6.	Vốn điều lệ và số lượng cổ phiếu tại thời điểm thông qua phương án phát hành *Charter capital and number of shares at the time of approval of the issuance plan*	
6.1	Vốn điều lệ tại thời điểm thông qua phương án phát hành *Charter capital at the time of approval of the issuance plan*	22.344.964.740.000 đồng *VND 22,344,964,740,000*
6.2	Số lượng cổ phiếu đã phát hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành *Number of issued shares at the time of approval of the issuance plan*	2.234.496.474 cổ phiếu *2,234,496,474 shares*
6.3	Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành *Number of outstanding shares at the time of approval of the issuance plan*	2.234.496.474 cổ phiếu *2,234,496,474 shares*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

6.4	Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm thông qua phương án phát hành *Number of treasury shares at the time of approval of the issuance plan*	0 cổ phiếu *0 share*
7.	Vốn điều lệ và số lượng cổ phiếu tại thời điểm trước đợt phát hành dự kiến (giả định toàn bộ số lượng cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được phân phối hết): *Charter capital and number of shares before the proposed issuance (assuming full distribution of all shares to be issued for the share capital increase from owners' equity):*	
7.1	Vốn điều lệ tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến) *Charter capital before the proposed issuance*	24.020.837.090.000 đồng *VND 24,020,837,090,000*
7.2	Số lượng cổ phiếu đã phát hành tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến) *Number of issued shares before the proposed issuance*	2.402.083.709 cổ phiếu *2,402,083,709 shares*
7.3	Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến) *Number of outstanding shares before the proposed issuance*	2.402.083.709 cổ phiếu *2,402,083,709 shares*
7.4	Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến) *Number of treasury shares before the proposed issuance*	0 cổ phiếu *0 share*
8.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán *Estimated number of shares to be offered*	Tối đa 800.694.569 cổ phiếu *Maximum 800,694,569 shares*
9.	Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) *Total value of issuance at par value*	Tối đa 8.006.945.690.000 đồng *Maximum VND 8,006,945,690,000*
10.	Vốn điều lệ dự kiến sau đợt phát hành *Expected charter capital after the issuance*	32.027.782.780.000 đồng *VND 32,027,782,780,000*
11.	Tỷ lệ chào bán dự kiến *(số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu dự kiến đã phát hành tại thời điểm trước đợt phát hành)* *Proposed offering rate (total estimated number of shares to be offered/ total number of shares expected to be outstanding shares before the issuance)*	33,33% *33.33%*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

12.	Đối tượng chào bán *Offering object*	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. *Existing shareholders in the list of NVL's shareholders at the record date are entitled to exercise the right to purchase shares.*
13.	Phương thức chào bán *Offering method*	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng hình thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu. *Public offering of additional shares for the existing shareholders with the subscription rights.*
14.	Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến tại thời điểm chào bán *Ratio of rights execution at the offering time*	3:1 (Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được nhận 01 (một) quyền mua, cổ đông sở hữu 03 (ba) quyền mua sẽ được quyền mua thêm 01 (một) cổ phiếu mới). Tỷ lệ thực hiện quyền được dự kiến theo số lượng cổ phiếu tại thời điểm trước đợt phát hành và có thể thay đổi tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện nhưng đảm bảo số lượng cổ phiếu chào bán không vượt quá 800.694.569 cổ phiếu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể tỷ lệ theo cách tính trên. *3:1 (at the record date for the exercise of rights, the shareholder who owns 01 (one) share will receive 01 (one) purchasing right, the shareholder who owns 03 (three) purchasing rights is able to buy 01 (one) new issued shares.* *The exercise ratio is determined based on the number of shares before the proposed issuance, which may be adjusted depending on the number of outstanding share at the time of exercise but ensure the number of shares to be offered does not exceed 800,694,569 shares. The GMS authorizes the BOD to decide specifically on the ratio according to the above calculation method.*
15.	Điều kiện hạn chế chuyển nhượng *Transfer restriction*	Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng. *Additional issued shares are not subjected to transfer restrictions.*
16.	Giá chào bán dự kiến và nguyên tắc xác định giá *Offering price and price determination principle*	Ủy quyền cho HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu. *Authorise to the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share.*
17.	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho các đối tượng khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần và người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

Transfer the subscription rights	*Existing shareholders on the list as at the record date for the allocation of subscription rights may transfer their subscription rights to other parties within the prescribed period and such rights may be transferred only once. The transferee shall not be entitled to transfer them to any third party. The transferor and the transferee shall agree on the transfer price and arrange payment accordingly.* *Shareholders restricted in transferability are still entitled to purchase shares. The number of additional shares purchased from the right to purchase shares is not restricted.*
18. Thời gian dự kiến triển khai	Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT.
Expected time of issuance	*Expected in 2026, subject to the State Securities Commission granting the certificate of registration for the public offering of additional shares or other time as decided by the BOD.*
19. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết	Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, coi như không được phát hành. Đối với số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo thành công cho đợt chào bán với giá bán tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các quy định pháp luật liên quan, bao gồm nhưng không hạn chế ở các điều kiện sau: - Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp: "Công Ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào Công Ty mẹ. Các Công Ty con của cùng một Công Ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau." - Đảm bảo các nguyên tắc phân phối cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP. Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký, không nộp tiền mua sẽ được chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
Method of handling for fractional shares (if any) and remaining undistributed shares	*The number of shares offered to existing shareholders will be rounded down to the nearest unit. The fractional shares (if any) will be canceled and considered not issued.* *For the number of shares that shareholders did not register to buy or did not pay for, the GMS authorizes the BOD to continue to distribute offered shares to other investors (if any) with the issuance conditions not more favorable than the conditions of issuance shares to existing shareholders to ensure the success of the issuance, with a minimum offering price of VND*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

		10,000 per share. *The distribution of any unsubscribed shares to other investors must comply with the provisions of the Law on Enterprises, the Law on Securities, Decree No. 155/2020/ND-CP and other relevant laws and regulations, including but not limited to the following conditions:* - *Comply with the provisions of Article 195 of the Law on Enterprise: "A subsidiary company must not contribute capital to or purchase shares of the parent company. Subsidiary companies of the same parent company must not contribute capital to or purchase shares of each other to establish cross ownership".* - *Ensuring compliance with the principles for allocation of shares not subscribed or not paid for by investors in accordance with Article 42 of Decree 155/2020/ND-CP.* *The number of shares further offered for sale to other investors shall be restricted from being transferred for a period of 01 (one) year from the end of the issuance.*
20.	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành *Foreign ownership ratio upon the issuance*	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài. *The GMS authorizes the BOD to approve a plan to ensure the issuance plan complies with the foreign ownership ratio.*
21.	Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung *Depository registration and additional listing*	Toàn bộ số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE"), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. *All shares issued to existing shareholders will be registered for additional depository at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and additionally listed on the HoChiMinh Stock Exchange ("HOSE"), in accordance with the provisions of the applicable laws.*

1.2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Proposed use of proceeds from the offering

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 8.006.945.690.000 đồng. Công Ty dự kiến sử dụng số tiền thu được nhằm củng cố năng lực tài chính, cải thiện thanh khoản và hỗ trợ Công Ty khắc phục các yếu tố dẫn đến ý kiến nhấn mạnh/ý kiến liên quan đến khả năng hoạt động liên tục trên Báo cáo tài chính. Thứ tự mục đích sử dụng vốn ưu tiên từ trên xuống dưới, cụ thể như sau:

The total expected proceeds from the share offering to existing shareholders amount to VND 8,006,945,690,000. The Company intends to use the proceeds to strengthen its financial capacity, improve liquidity, and support the Company in addressing the factors leading to the emphasis of matter and/or going concern opinion in the financial statements. The priority order for the use of proceeds, from highest to lowest, is as follows:

- Ưu tiên 1: Dự kiến sử dụng tối thiểu 50% số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả của Công Ty, Công ty con thông qua hình thức cho vay, góp vốn vào Công ty con;

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

Priority 1: At least fifty percent (50%) of the actual proceeds from the offering shall be allocated to the repayment of outstanding debts, financial obligations and payables of the Company, its subsidiaries, as applicable, through lending to, capital contribution into subsidiaries;

- Ưu tiên 2: Sử dụng phần vốn còn lại (nếu có) để bổ sung vốn lưu động, thanh toán chi phí vận hành chung của Công Ty, Công ty con; đầu tư, góp vốn vào Doanh nghiệp khác.

  Priority 2: The remaining proceeds (if any) will be used to supplement working capital and to fund general operating expenses of the Company and its subsidiaries; make investments in and capital contribution to other enterprises.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án chi tiết việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo từng mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua và/hoặc điều chỉnh phương án sử dụng vốn tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

The GMS authorizes the BOD to decide the detailed plan for the use of proceeds from the offering in accordance with each approved purpose, and/or to adjust such use of proceeds based on actual conditions during the implementation of the share issuance, subject to applicable laws and regulations. The BOD shall report to the GMS at the nearest meeting on any adjustments relating to the use of proceeds.

Trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định các giải pháp phù hợp, bao gồm:

If the offering fails to raise the expected proceeds upon the expiry of the offering period as regulated, the GMS authorizes the BOD to consider and determine appropriate measures, including:

- Thực hiện các thủ tục gia hạn hoặc các thủ tục cần thiết khác liên quan đến đợt chào bán theo quy định của pháp luật và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);

  To conduct procedures for extension or other necessary procedures in connection with the offering in accordance with applicable laws and regulations and subject to approvals from competent authorities (if any);

- Sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung, bao gồm nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn vay hoặc các nguồn huy động khác để bổ sung phần vốn còn thiếu nhằm thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

  To use additional funding sources, including operating cash flows, borrowings and other financing sources, to cover any shortfall in proceeds for the purposes set out above.

1.3 Ủy quyền HĐQT

Authorization to the BOD:

ĐHĐCĐ thống nhất trao quyền cho HĐQT tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

The GMS unanimously authorizes the BOD to conduct the following activities, including but not limited to:

- Quyết định phương án phát hành chi tiết và thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi cổ đông Công Ty và phù hợp quy định pháp luật;

  Decide a detailed issuance plan and conduct all necessary work to implement the issuance plan approved by the General Meeting of Shareholders, ensuring the rights of the Company's shareholders and in accordance with the law;

- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phương án xử lý cổ phiếu chưa bán hết (nếu có); Quyết định tỷ

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

lệ thực hiện quyền căn cứ vào số lượng cổ phiếu lưu hành và số lượng cổ phiếu phát hành thực tế tại thời điểm nộp hồ sơ chào bán;

Decide on the appropriate time to process the offering plan and conduct procedures to record the list of shareholders for the issue, decide on a plan to handle undistributed shares (if any); Decide on the Ratio of rights execution based on the number of outstanding shares and the actual number of issued shares at the time of submission of the offering dossier;

- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết theo phương án sử dụng vốn được ĐHĐCĐ phê duyệt; điều chỉnh thứ tự ưu tiên mục đích sử dụng vốn trong trường hợp số vốn huy động được từ đợt chào bán không đủ để chi cho toàn bộ mục đích sử dụng vốn; phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh cho phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu;

  Decide on a detailed capital use plan according to the capital use plan approved by the GMS; adjust the priority for capital use purposes in case the capital raised from the offering is not enough to cover the entire capital use purpose; allocate the proceeds from the issuance for each purpose according to the capital use plan approved by the GMS or adjust in line with the progress of charter capital increase and the Company's business operations depending on the actual situation when implementing the share issuance;

- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án phát hành trên) để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;

  Make additions, amendments, or finalization of the contents of the issuance plan (including matters not specified in the issuance plan above) to ensure the successful execution of the issuance or to comply with opinions from competent state authorities in accordance with the law;

- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng điều kiện tỷ lệ sở hữu nước ngoài;

  Approve a plan to ensure the share issuance to meet the foreign ownership ratio conditions;

- Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán và báo cáo kết quả chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

  Conduct offering registration procedures and report offering results to the State Securities Commission;

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành;

  Conduct the necessary procedures to register for additional depository of shares at the VSDC and register for additional listing of shares on the HOSE according to the provisions of law after completing the issuance;

- Thực hiện các thủ tục đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành;

  Conduct business registration procedures and amend the Charter in accordance with the new charter capital after completing the issuance;

- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên;

  Direct, control and handle problems arising from the implementation of the above contents;

- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT ủy quyền cho Tổng Giám đốc hoặc đơn vị/ cá nhân khác tại Công Ty để thực hiện một hoặc một số các công việc được ủy quyền nêu trên.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

Depend on specific case, the BOD authorizes to the Chief Executive Officer or other individuals or units within the Company to conduct one or some specific authorized tasks as stated above.

ĐIỀU 2: **Thông qua trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán nêu tại Nghị quyết này như sau:**

ARTICLE 2: Approval of the implementation sequence of the issuance and offering plans set out in this Resolution, as follows:

Trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán của Công Ty được triển khai trên cơ sở, nguyên tắc đảm bảo thứ tự ưu tiên như sau, đồng thời đảm bảo linh hoạt trong việc triển khai từng phương án tùy theo điều kiện thực tế:

(i) Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 2026 đã được phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026;

(ii) Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nêu tại Nghị quyết này;

(iii) Các phương án phát hành/ chào bán còn lại, bao gồm: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động 2026 và/hoặc các đợt chào bán khác (nếu có). HĐQT có quyền triển khai chi tiết thứ tự các phương án còn lại, đảm bảo nhu cầu huy động vốn theo kế hoạch phát triển của Công Ty.

The implementation sequence of the share issuance plans of the Company shall be conducted on the basis of ensuring the following order of priority, while maintaining flexibility in the implementation of each plan depending on actual conditions:

(i) Share issuance plan to increase share capital from owners' equity in 2026 under GMS's Resolution No. 15/2026-NQ.DHDCD-NVLG dated April 23, 2026;

(ii) Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders as set out in this Resolution;

(iii) The remaining issuance/ offering plans, including the private placement plan, the 2026 employee stock option plan, and/or other offerings (if any). The BOD shall be authorized to decide the details of implementation order of such remaining plans, ensuring the Company's capital raising needs in accordance with Company's development strategy.

ĐIỀU 3: **Thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025:**

ARTICLE 3: Approval of the report on the use of proceeds from the share issuance under the 2025 employee stock option plan (ESOP):

STT *No.*	Khoản mục/ Dự án *Item/ Project*	Giá trị (VNĐ) *Value (VND)*
1.	Số tiền thu được từ đợt Chào bán 48.752.613 cổ phiếu ESOP 2025/ *Proceeds from the 2025 ESOP Offering of 48,752,613 shares*	487.526.130.000
2.	Sử dụng vốn/ *Use of proceeds*	
2.1	Thanh toán khoản vay của bên liên quan (gồm nợ gốc và lãi vay)/ *Repayment of related-party loans (including principal and interest)*	438.533.086.164
2.2	Thanh toán chi phí lương và các khoản phải trả người lao động/ *Payment of salaries and employee payables*	3.828.533.337
3.	Còn lại chưa sử dụng/ *Remaining unused amount*	45.164.510.499

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

ĐIỀU 4: Điều khoản thi hành:

ARTICLE 4: Implementation:

4.1 Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

This Resolution shall be effective from the date of signing.

4.2 HĐQT, Phòng/Ban và cá nhân có liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện./.

The BOD, Departments and relevant individuals shall implement the matters in accordance with this Resolution./.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
CHAIRMAN OF THE BOARD

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

BÙI CAO NHẬT QUÂN

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 Tháng 09 Năm 2026

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do -- Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence - Freedom – Happiness

Số/*No.*: ...02.../2026-BB.ĐHĐCĐ-NVLG

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN
MINUTES OF BALLOT COUNTING FOR SHAREHOLDERS' WRITTEN OPINIONS

Căn cứ/ Pursuant to:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 Issue by National Assembly dated June 17th, 2020 as amended and supplemented in 2022, 2025 and documents for guiding the implementation;
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Securities No. 54/2019/QH14 Issue by National Assembly dated November 26th, 2019 as amended and supplemented in 2024 and documents for guiding the implementation;
- *Điều lệ Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;*
  The Charter of No Va Land Investment Group Corporation;
- *Nghị quyết Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty số 23/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/5/2026 thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách cổ đông Công Ty thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu ("**Nghị Quyết 23**");*
  *The Resolution of the Board of Directors ("BOD") of the Company No. 23/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated May 21, 2026 approving the record date to finalize the list of shareholders to exercise the rights for existing shareholders ("**Resolution No. 23**");*
- *Nghị quyết Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty số 25/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/6/2026 thông qua các tài liệu gửi cổ đông cho đợt lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ("**Nghị Quyết 25**");*
  *The Resolution of the Board of Directors ("BOD") of the Company No. 25/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated June 16, 2026 approving the documents to collect written opinions of shareholders ("**Resolution No. 25**");*

Hôm nay, lúc 10 giờ 00 ngày 02 tháng 07 năm 2026, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**"), 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm:

Today, at 10AM , July 02., 2026 at the Office of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company"), 65 Nguyen Du Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, we include:

❖ **Đại diện Hội đồng Quản trị/** *On behalf of Board of Directors:*

1. Ông/*Mr.* **BÙI CAO NHẬT QUÂN** - Chủ tịch HĐQT/ *Chairman of the BOD*
1. Ông/*Mr.* **PHẠM TIẾN VÂN** - Thành viên HĐQT/ *BOD member*
2. Ông/*Mr.* **HOÀNG ĐỨC HÙNG** - Thành viên độc lập HĐQT/ *Independent BOD member*
3. Ông/*Mr.* **DƯƠNG VĂN BẮC** - Thành viên HĐQT/ *BOD member*
4. Bà/*Ms.* **PHẠM THỊ HỒNG NHUNG** - Thành viên HĐQT/ *BOD member*

Ông Phạm Tiến Vân và Ông Hoàng Đức Hùng ủy quyền cho Ông Bùi Cao Nhật Quân tham dự buổi kiểm phiếu theo Giấy ủy quyền ngày 01/07/2026.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

Mr. Pham Tien Van and Mr. Hoang Duc Hung authorize Mr. Bui Cao Nhat Quan to attend the vote counting according to the Power of Attorney dated July 01st, 2026.

- **Người kiểm phiếu/** *Scrutineer:*

  Ông/Bà/*Mr/Mrs.* **HUỲNH VĂN PHƯỚC**

- **Người giám sát kiểm phiếu/** *Vote Counting Supervisor:*

  Ông/Bà *Mr/Mrs* **VÕ THU THẢO**

Cùng tiến hành kiểm tra các thư điện tử và mở phong bì đựng Phiếu lấy ý kiến của Cổ đông được gửi về Công Ty theo quy định tại Điều lệ của Công Ty để kiểm phiếu.

We proceed to check the emails and open the envelopes containing Shareholders Voting Ballot sent to the Company to count votes in accordance with the Company's Charter.

I. THÔNG TIN CÔNG TY/ *COMPANY PROFILE*

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Company's name: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Tên viết tắt/ *Company's abbreviation*: NOVALAND GROUP CORP

Mã chứng khoán/ *Ticker*: NVL

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

Head office: 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Số Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0301444753 do cơ quan đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 18/09/1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 75 ngày 11/5/2026.

Enterprise registration certificate No.: 0301444753 issued by the business registration authority for the first time on September 18th, 1992, and amended for the 75th time on May 11, 2026.

II. MỤC ĐÍCH/ *PURPOSES*:

Lấy ý kiến Cổ đông Công Ty để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ").

Collecting shareholders' written opinions for approval of the Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS").

Phương thức gửi Phiếu lấy ý kiến: Gửi trực tiếp, qua bưu điện hoặc thư điện tử.

Methods of sending Voting ballots: in person, by post, or via email.

III. VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN/ *MATTERS FOR APPROVAL:*

Vấn đề 1: Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và thứ tự thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026.

Issue 1: *The plan for public offering of additional shares to existing shareholders and the implementation sequence of the share issuance plans pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.*

Vấn đề 2: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026.

Issue 2: *The Report on the use of proceeds from the 2025 employee stock option plan pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.*

Vấn đề 3: Điều chỉnh một số nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT số 30/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026.

Issue 3: *The adjustment to certain provision of the share issuance under the employee stock option plan in 2026 pursuant to the BOD's Proposal No. 30/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

Vấn đề 4: Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Tờ trình của HĐQT số 31/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026.

Issue 4: The adjustment in the plan for private placement of shares pursuant to the BOD's Proposal No. 31/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.

IV. KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU/ *VOTE COUNTING RESULT*:

Tổng số cổ phần đang lưu hành có quyền biểu quyết của Công Ty tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày 04/6/2026) theo Nghị Quyết 23 là: 2.234.496.474 *(Hai tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn)* cổ phần phổ thông.

The total number of outstanding voting shares of the Company at the record date (June 4, 2026) under Resolution No. 23 is 2,234,496,474 (Two billion, two hundred thirty-four million, four hundred ninety-six thousand, four hundred seventy-four) ordinary shares.

Tổng số Cổ đông đã được gửi Phiếu lấy ý kiến là 61.389 *(Sáu mươi mốt nghìn, ba trăm tám mươi chín)* Cổ đông, tương đương 2.234.496.474 *(Hai tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn)* cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

The total number of Shareholders receiving Voting Ballots is 61,389 (Sixty-one thousand, three hundred eighty-nine) shareholders, equivalent to 2,234,496,474 (Two billion, two hundred thirty-four million, four hundred ninety-six thousand, four hundred seventy-four) voting shares, accounting for 100% of the total voting shares.

Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết đã gửi Phiếu lấy ý kiến về cho Công Ty đến trước 17h30 ngày 29/6/2026 là 101 Cổ đông, sở hữu và đại diện cho 1.243.422.674 cổ phần có quyền biểu quyết. Tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết là 1.243.422.674 phiếu, chiếm 55,647% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông tham gia biểu quyết. Trong đó:

The total number of Shareholders sending Voting papers to the Company by 5:30 p.m on June 29, 2026 is 101 Shareholders, owning and representing 1,243,422,674 voting shares. The total number of ballots is 1,243,422,674 ballots, accounting for 55,647% of the total voting shares according to the list of shareholders participating in the Voting. Of which:

- Số phiếu tham gia biểu quyết hợp lệ là 86 phiếu (tương đương 1.242.697.579 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55,614% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết);

  The number of valid ballots is 86 ballots (equivalent to 1,242,697,579 voting shares, accounting for 55.614% of the total voting shares);

- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ là 15 phiếu (tương đương 725.095 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,032% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết);

  The number of invalid ballots is 15 ballots (equivalent to 725,095 voting shares, accounting for 0.032% of the total voting shares);

- **Kết quả biểu quyết Vấn đề 1/** *Vote counting result of Issue 1:*

  - **Tán thành:** 77 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.234.991.909 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55,269% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (99,380% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Agree: 77 ballots, equivalent to 1,234,991,909 voting shares, accounting for 55.269% of the total voting shares (99.380% of the total number of valid voting shares).

  - **Không tán thành:** 09 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 7.705.670 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,345% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,620% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Disagree: 09 ballots, equivalent to 7,705,670 voting shares, accounting for 0.345% of the total voting shares (0.620% of the total number of valid voting shares).

  - **Không có ý kiến:** 0 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 0 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

No comments: 0 ballots, equivalent to 0 voting shares, accounting for 0% of the total voting shares (0% of the total number of valid voting shares).

- Kết quả biểu quyết Vấn đề 2/ *Vote counting result of Issue 2:*

  - **Tán thành:** 80 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.242.534.879 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55.607% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (99,987% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Agree: 80 ballots, equivalent to 1,242,534,879 voting shares, accounting for 55.607% of the total voting shares (99.987% of the total number of valid voting shares).

  - **Không tán thành:** 03 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 43.200 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,002% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,003% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Disagree: 03 ballots, equivalent to 43,200 voting shares, accounting for 0.002% of the total voting shares (0.003% of the total number of valid voting shares).

  - **Không có ý kiến:** 03 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 119.500 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,005% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,010% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    No comments: 03 ballots, equivalent to 119.500 voting shares, accounting for 0.005% of the total voting shares (0.010% of the total number of valid voting shares).

- Kết quả biểu quyết Vấn đề 3/ *Vote counting result of Issue 3:*

  - **Tán thành:** 72 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.234.910.859 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55,266% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (99,373% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Agree: 72 ballots, equivalent to 1,234,910,859 voting shares, accounting for 55.266% of the total voting shares (99.373% of the total number of valid voting shares).

  - **Không tán thành:** 12 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 7.714.320 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,345% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,621% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Disagree: 12 ballots, equivalent to 7,714,320 voting shares, accounting for 0.345% of the total voting shares (0.621% of the total number of valid voting shares).

  - **Không có ý kiến:** 02 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 72.400 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,003% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,006% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    No comments: 02 ballots, equivalent to 72,400 voting shares, accounting for 0.003% of the total voting shares (0.006% of the total number of valid voting shares).

- Kết quả biểu quyết Vấn đề 4/ *Vote counting result of Issue 4:*

  - **Tán thành:** 70 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.219.437.160 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 54,573% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (98,128% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Agree: 70 ballots, equivalent to 1,219,437,160 voting shares, accounting for 54.573% of the total voting shares (98.128% of the total number of valid voting shares).

  - **Không tán thành:** 16 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 23.260.419 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 1,041% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (1,872% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

    Disagree: 16 ballots, equivalent to 23,260,419 voting shares, accounting for 1.041% of the total voting shares (1.872% of the total number of valid voting shares).

  - **Không có ý kiến:** 0 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 0 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

No comments: 0 ballots, equivalent to 0 voting shares, accounting for 0% of the total voting shares (0% of the total number of valid voting shares).

V. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC THÔNG QUA/ *DECISIONS TO BE APPROVED*:

Căn cứ kết quả kiểm phiếu nêu trên, ĐHĐCĐ thông qua các vấn đề sau:

Pursuant to the above vote counting result, the GMS has approved issues as follows:

Vấn đề 1: Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và thứ tự thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 55,269%).

Issue 1: The plan for public offering of additional shares to existing shareholders and the implementation sequence of share issuance plans pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 55.269%).

Vấn đề 2: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 55,607%).

Issue 2: The report on the use of proceeds from the 2025 employee stock option plan pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 55.607%).

Vấn đề 3: Điều chỉnh một số nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT số 30/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 55,266%).

Issue 3: The adjustment to certain provision of the share issuance under the employee stock option plan in 2026 pursuant to the BOD's Proposal No. 30/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 55.266%).

Vấn đề 4: Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Tờ trình của HĐQT số 31/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 54,573%).

Issue 4: The adjustment in the plan for private placement of shares pursuant to the BOD's Proposal No. 31/2026-TTr NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 54.573%).

Việc kiểm phiếu biểu quyết kết thúc vào lúc 15.giờ .00. cùng ngày.

The voting counting closed at .3:.00 PM.... in the same day.

Biên bản kiểm phiếu này đã được Người kiểm phiếu đọc lại cho tất cả các thành viên tham gia và Người giám sát kiểm phiếu. Tất cả thành viên tham gia và Người giám sát kiểm phiếu xác nhận thống nhất toàn bộ nội dung Biên bản kiểm phiếu này.

This Ballot Counting Minutes has been read by Scrutineer to all participants and the vote counting supervisor. All participants and the vote counting supervisor hereby confirm and agree on the entire contents of this Minutes.

Người giám sát kiểm phiếu *Vote Counting Supervisor*	Người Kiểm phiếu *Scrutineer*	Chủ tịch Hội đồng quản trị *Chairman of the Board*
VÕ THU THẢO	HUỲNH VĂN PHƯỚC	BÙI CAO NHẬT QUÂN

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 16 Tháng 09 Năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Số/No.: ...30.../2026-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày .18. tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, ...July...18..., 2026

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Căn cứ/Pursuant to:

- *Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- *Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- *Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;*
  The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
  The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- *Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
  The Decree No. 245/2025/NĐ-CP of the Government dated September 11, 2025 amending and supplementing several articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of several articles of the Law on Securities;
- *Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
  The Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, of the Ministry of Finance on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;
- *Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

The Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025, of the Ministry of Finance amending and supplementing several articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, guiding several contents on offering and issuance of securities, public tender offers, share repurchases, registration of public companies, and cancellation of public company status;

- *Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");*
  *The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**");*
- *Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16**");*
  The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS") No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 02, 2026 approving the Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("GMS Resolution 16");
- *Biên bản họp Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công Ty số 28./2026-BB.HĐQT-NVLG ngày 18../07/2026.*
  *The Meeting Minutes of the Board of Directors ("**BOD**") No. 28./2026.BB.HĐQT-NVLG dated July 18 2026.*

QUYẾT NGHỊ
RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua triển khai thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16, chi tiết như sau:

ARTICLE 1: *Approval of the implementation of the plan for the Public Offering of Additional Shares to Existing Shareholders pursuant to GMS Resolution 16, with details as follows:*

1. Tổ chức phát hành: *Issuer:*	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va *No Va Land Investment Group Corporation*
2. Tên cổ phiếu chào bán: *Name of share offered:*	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va *Share of No Va Land Investment Group Corporation*
3. Mã chứng khoán: *Ticker:*	NVL *NVL*
4. Loại cổ phiếu chào bán: *Type of share offered:*	Cổ phiếu phổ thông *Ordinary share*
5. Mệnh giá cổ phiếu: *Par value:*	10.000 đồng/cổ phiếu *VND 10,000 per share*
6. Tổng số cổ phiếu đã phát hành: *Total Issued shares:*	2.402.067.972 cổ phiếu *2,402,067,972 shares*
7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: *Outstanding shares:*	2.402.067.972 cổ phiếu *2,402,067,972 shares*
8. Số lượng cổ phiếu quỹ: *Treasury shares:*	0 cổ phiếu *0 share*
9. Phương thức chào bán: *Method of offering:*	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng hình thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu *Public offering of additional shares by way of issuing subscription rights to existing shareholders*
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: *Number of shares expected to be offered:*	800.689.324 cổ phiếu *800,689,324 shares*
11. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự	8.006.893.240.000 đồng

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

kiến: *Total value expected to be offered (by par value):*	*8,006,893,240,000 VND*
12. Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): *Issuance ratio (Number of shares expected to be offered / Number of outstanding shares):*	33,33% *33.33%*
13. Tỷ lệ thực hiện quyền: *Exercise ratio:*	3:1 (Tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được hưởng 01 (một) quyền, cổ đông sở hữu 03 (ba) quyền sẽ được quyền mua thêm 01 (một) cổ phiếu mới) *3:1 (As at the record date for the exercise of rights, shareholders holding 01 (one) share will be entitled to 01 (one) right; shareholders holding 3 (three) rights will be entitled to purchase 01 (one) additional new shares).*
14. Đối tượng chào bán: *Eligible recipients:*	Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu do Tổng Công ty Lưu Ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cung cấp. *All shareholders named on the shareholder list as of the record date for the exercise of rights to purchase the additional shares offered to existing shareholders, as provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC").*
15. Giá chào bán: *Offering price:*	10.000 đồng/ cổ phiếu *VND 10,000 per share*
16. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: *Transfer of subscription rights:*	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho các đối tượng khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần và người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng. *Existing shareholders named on the shareholder list as of the record date, to whom subscription rights are allocated, shall have the right to transfer their subscription rights to other parties within the prescribed period. Such rights may be transferred only once, and the transferee may not further transfer the rights to a third party. The transferor and transferee shall agree on the transfer price and settle payment between themselves.*
17. Phương án làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết (nếu có): *Rounding method and treatment of fractional shares / undistributed remaining*	Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, coi như không được phát hành. Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua, cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện quyền

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

shares (if any):	là 3:1, cổ đông A sẽ được quyền mua (1.000 x 1):3 = 333,33 cổ phiếu mới. Theo nguyên tắc làm tròn xuống, số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua thêm là 333 cổ phiếu, phần cổ phiếu lẻ là 0,33 sẽ bị hủy bỏ. *The number of shares offered to existing shareholders shall be rounded down to the nearest whole share; any resulting fractional share (if any) shall be cancelled and deemed not issued.* *Example: As at the record date for the rights issue, shareholder A holds 1,000 shares. At an exercise ratio of 3:1, shareholder A would be entitled to purchase (1,000 x 1):3 = 333.33 new shares. Under the rounding-down principle, shareholder A is entitled to subscribe for 333 new shares, and the fractional 0.33 share shall be cancelled.* Đối với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, HĐQT được quyền tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo thành công cho đợt chào bán với giá bán tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các quy định pháp luật liên quan, và các quy định pháp luật liên quan, bao gồm nhưng không hạn chế ở các điều kiện sau: *For any remaining shares not fully distributed due to shareholders not registering to purchase or not paying for their shares, the Board of Directors shall be authorized to continue offering such shares to other investors, provided that the offering conditions are not more favorable than those offered to existing shareholders, in order to ensure the success of the offering, at a minimum offering price of VND 10,000 per share. The distribution of undistributed shares to other investors must satisfy the conditions under the Law on Enterprises, the Law on Securities, Decree No. 155/2020/ND-CP, and other relevant laws, including but not limited to the following conditions:* + Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp: "Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau." *Compliance with Article 195 of the Law on Enterprises: "A subsidiary company may not invest in purchasing shares of, or contributing capital to, its parent company. Subsidiaries of the same parent company may not jointly contribute capital or purchase shares so as to hold cross-ownership of one another."* + Đảm bảo các nguyên tắc phân phối cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP. *Compliance with the principles for distributing shares not*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

registered/not paid for by investors, as stipulated in Article 42 of Decree No. 155/2020/ND-CP.

+ Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Shares not registered for or not paid for by shareholders, which are subsequently offered to other investors, shall be subject to a transfer restriction for a period of 01 (one) year from the end of the offering.

HĐQT sẽ quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết được phân bổ cho từng nhà đầu tư trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:

The Board of Directors shall decide on the selection of the list of investors and the allocation of the remaining undistributed shares among them, based on the following specific criteria:

- ✓ Tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông Tập đoàn);

  Other organizations or individuals with financial capacity (not limited to the Group's shareholders);
- ✓ Cán bộ nhân viên của Tập đoàn;

  Officers and employees of the Group;
- ✓ Có tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

  Compliance with foreign ownership ratio limits applicable to the Company under the law.

18. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:
    Transfer restrictions conditions:

- Cổ phiếu chào bán (không bao gồm cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết) không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu của đợt chào bán này, Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

The offered shares (excluding any unsubscribed shares) shall not be subject to transfer restrictions. Shareholders currently subject to transfer restrictions shall still be entitled to receive subscription rights under this offering, and the additional shares purchased through the exercise of such rights shall not be subject to transfer restrictions.

- Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho nhà đầu tư khác theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Any shares remaining unsubscribed and subsequently offered to other investors pursuant to a resolution of the Board of Directors shall be subject to transfer restrictions for a period of 01 (one) year from the closing date of the offering.

19. Thời gian dự kiến phát hành:
    Expected issuance timeline:

Dự kiến trong Quý III hoặc Quý IV năm 2026, thời gian triển khai cụ thể do HĐQT quyết định sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

Expected to take place in Q3 or Q4 of 2026, with the specific

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

implementation timing to be decided by the Board of Directors after the State Securities Commission ("SSC") issues the Certificate of Registration for the public offering of additional shares.

20. Thứ tự thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu:
Implementation sequence of share issuances:

Thứ tự thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Điều 2 Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16, trong đó đợt phát hành cổ phiếu thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thực hiện trước Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động 2026 và/hoặc các đợt chào bán khác (nếu có).
The implementation sequence of the share issuances shall be carried out in accordance with Article 2 of GMS Resolution 16, whereby this offering of additional shares to the public for existing shareholders shall be implemented prior to the Private Placement Plan, the 2026 Employee Stock Ownership Plan (ESOP), and/or any other offerings (if any).

21. Đăng ký và niêm yết bổ sung:
Additional registration and listing:

Toàn bộ số cổ phiếu thực tế phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE") theo quy định.
All newly issued shares shall be registered centrally with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and shall undergo a listing change registration with the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") in accordance with applicable regulations.

ĐIỀU 2: Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

ARTICLE 2: *Approval of the detailed plan for the use of proceeds from the offering of shares to existing shareholders:*

1. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 8.006.893.240.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng cụ thể như sau:
The total proceeds expected to be raised from the issuance, estimated at VND 8,006,893,240,000 (before deducting issuance expenses), are expected to be used specifically as follows:

STT *No.*	Mục đích sử dụng vốn *Use of proceeds*	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) *Estimated Amount to be utilized (VND)*	Thời gian giải ngân dự kiến *Estimated disbursement time*
1	Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty. *To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables.*	5.953.335.640.368	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*
2	Cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal. *To provide a loan to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the*	916.278.619.642	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

STT *No.*	Mục đích sử dụng vốn *Use of proceeds*	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) *Estimated Amount to be utilized (VND)*	Thời gian giải ngân dự kiến *Estimated disbursement time*
	purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.		
3	Cho Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền *To provide a loan to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.*	1.137.278.979.990	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*
	Tổng cộng/ *Total*	**8.006.893.240.000**	

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thời điểm và giá trị thanh toán cho từng mục đích.
Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the timing and amount to be disbursed for each purpose.

2. Thứ tự ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
Order of priority for the use of proceeds from the offering

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ sử dụng cho toàn bộ kế hoạch sử dụng nêu trên, số tiền bán thu được sẽ được sử dụng theo thứ tự ưu tiên như sau:
In the event that the proceeds raised from the offering are insufficient to cover the entire plan of use set out above, the proceeds shall be used in the following order of priority:

+ Ưu tiên 1: Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty.

  Priority 1: To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables.

+ Ưu tiên 2: Cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.

  Priority 2: To provide a loan to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.

+ Ưu tiên 3: Cho Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền

  Priority 3: To provide a loan to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thứ tự ưu tiên thanh toán cho phù hợp.
Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the order of payment priority accordingly.

3. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn:
Plan in the event of a capital shortfall

Trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, HĐQT xem xét và quyết định các giải pháp phù hợp, bao gồm:

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

In the event that the offering does not raise the full amount of proceeds as expected by the end of the offering period as prescribed, the Board of Directors shall consider and decide on appropriate solutions, including:

- Thực hiện các thủ tục gia hạn hoặc các thủ tục cần thiết khác liên quan đến đợt chào bán theo quy định của pháp luật và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);

  Carrying out extension procedures or other necessary procedures relating to the offering in accordance with applicable law and subject to approval by the competent authorities (if any);

- Sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung, bao gồm nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn vay hoặc các nguồn huy động khác để bổ sung phần vốn còn thiếu nhằm thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

  Utilizing additional funding sources, including funds from business operations, borrowed capital, or other capital-raising sources, to supplement the shortfall in order to carry out the above-stated purposes for the use of proceeds.

ĐIỀU 3: Thông qua phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty khi triển khai chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:

ARTICLE 3: *Approval of the plan to ensure compliance with the regulations on the maximum foreign ownership ratio in the Company upon implementation of the additional share issuance to existing shareholders, as follows:.*

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty theo quy định pháp luật: 49% (theo văn bản số 1298/UBCK-PTTT ngày 17/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước).

  Maximum foreign ownership ratio at the Company in accordance with the law: 49% (pursuant to Official Letter No. 1298/UBCK-PTTT dated March 17, 2022 of the SSC).

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty hiện tại: 4,711% (theo danh cổ đông của Công Ty tại ngày 03/07/2026 do VSDC cung cấp).

  Current foreign ownership ratio at the Company: 4.711% (according to the shareholder list as of July 3, 2026, provided by VSDC).

- Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu này của Công Ty, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện đầy đủ quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty. Trường hợp phát sinh cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán này, HĐQT sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài, HĐQT cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty không vượt quá 49% theo quy định.

  With respect to this offering of shares to the Company's existing shareholders, if all existing shareholders fully exercise their subscription rights in proportion to their shareholding ratio, the foreign ownership ratio at the Company will remain unchanged. In the event that any shares are left unpurchased by existing shareholders in this offering, the BOD shall give priority to distributing such shares to domestic investors. In the event that any shares are distributed to foreign investors, the BOD undertakes to ensure that the maximum foreign ownership ratio at the Company does not exceed the prescribed limit of 49%.

ĐIỀU 4: HĐQT cam kết sẽ triển khai việc niêm yết toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm thành công của Công ty (mã chứng khoán: NVL) trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

ARTICLE 4: *The BOD undertakes to list all of the Company's successfully offered additional shares (ticker: NVL) on the securities trading system upon the completion of the offering, in compliance with applicable laws.*

ĐIỀU 5: HĐQT thống nhất trao quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc và/hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền tổ chức triển khai các công việc, ký kết các tài liệu, văn bản, hồ sơ có liên quan đến đợt chào bán bao gồm nhưng không giới hạn:

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

ARTICLE 5: *The BOD authorizes the Chairman of the BOD and/or the Chief Executive Officer and/or the person authorized by the Chief Executive Officer to organize the implementation of, and to sign, all relevant documents, materials, and dossiers related to the offering, including but not limited to:*

- Lập, phê duyệt, ký kết các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu bao gồm không giới hạn các hồ sơ gửi UBCKNN, hồ sơ thay đổi đăng ký chứng khoán tại VSDC, hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

  Preparing, approving, and signing other documents and materials relating to the share issuance, including without limitation the dossiers to be submitted to the SSC, the dossier for the change of securities registration at VSDC, and the dossier for registration of additional listing of securities at the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).

- Quyết định cụ thể ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông tại VSDC để thực hiện phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sau khi được chấp thuận từ UBCKNN.

  Determining the specific record date for finalizing the list of shareholders and carrying out the procedures for finalizing the shareholder list at VSDC for the purpose of the public offering of shares to existing shareholders, following approval by the SSC.

- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu.

  Carrying out the procedures to amend the Enterprise Registration Certificate in connection with the change in charter capital following the completion of the share issuance.

- Các vấn đề khác có liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu.

  Other matters relating to the share issuance.

ĐIỀU 6: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

ARTICLE 6: *This Resolution shall take effect from the date of signing. Members of the BOD, the Board of Management, and relevant Departments/Committees shall be responsible for the implementation of this Resolution.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD

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

BÙI CAO NHẬT QUÂN

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 Tháng 09 Năm 2026

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Số/No.: 34...../2026-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày .06.. tháng 8.. năm 2026
Ho Chi Minh City, August..06...., 2026

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Căn cứ/Pursuant to:

- *Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- *Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- *Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;*
  The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
  The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- *Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
  The Decree No. 245/2025/NĐ-CP of the Government dated September 11, 2025 amending and supplementing several articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of several articles of the Law on Securities;
- *Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
  The Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, of the Ministry of Finance on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

- *Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
  The Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025, of the Ministry of Finance amending and supplementing several articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, guiding several contents on offering and issuance of securities, public tender offers, share repurchases, registration of public companies, and cancellation of public company status;
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (**"Công Ty"**);*
  *The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (**"the Company"**);*
- *Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (**"ĐHĐCĐ"**) số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (**"Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16"**);*
  *The Resolution of the General Meeting of Shareholders (**"GMS"**) No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 02, 2026 approving the Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders (**"GMS Resolution 16"**);*
- *Nghị quyết của Hội đồng quản trị (**"HĐQT"**) số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (**"Nghị Quyết HĐQT 30"**);*
  *The Resolution of the Board of Directors (**"BOD"**) No. 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 18, 2026 approving the implementation of the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders (**"BOD Resolution 30"**);*
- *Biên bản họp HĐQT Công Ty số 29./2026-BB.HĐQT-NVLG ngày 06./.8../2026.*
  The Meeting Minutes of the BOD No. 29./2026.BB.HĐQT-NVLG dated August 6, 2026.

QUYẾT NGHỊ
RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua việc sửa đổi Điều 2 Nghị Quyết HĐQT 30 để điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với nội dung như sau:

ARTICLE 1: *Approving the amendment of Article 2 of BOD Resolution 30, to adjust the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders, with the following content:*

1. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 8.006.893.240.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng cụ thể như sau:
   The total proceeds expected to be raised from the issuance, estimated at VND 8,006,893,240,000 (before deducting issuance expenses), are expected to be used specifically as follows:

STT *No.*	Mục đích sử dụng vốn *Use of proceeds*	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) *Estimated Amount to be utilized (VND)*	Thời gian giải ngân dự kiến *Estimated disbursement time*
1	Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty. *To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables.*	5.953.335.640.368	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

STT *No.*	Mục đích sử dụng vốn *Use of proceeds*	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) *Estimated Amount to be utilized (VND)*	Thời gian giải ngân dự kiến *Estimated disbursement time*
2	Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal. *To contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.*	916.278.619.642	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*
3	Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền. *To contribute capital to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.*	1.137.278.979.990	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*
	Tổng cộng/ *Total*	8.006.893.240.000	

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thời điểm và giá trị thanh toán cho từng mục đích.
Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the timing and amount to be disbursed for each purpose.

2. Thứ tự ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
Order of priority for the use of proceeds from the offering
Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ sử dụng cho toàn bộ kế hoạch sử dụng nêu trên, số tiền bán thu được sẽ được sử dụng theo thứ tự ưu tiên như sau:
In the event that the proceeds raised from the offering are insufficient to cover the entire plan of use set out above, the proceeds shall be used in the following order of priority:
   + Ưu tiên 1: Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty.
   Priority 1: To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables.
   + Ưu tiên 2: Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.
   Priority 2: To contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.
   + Ưu tiên 3: Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền.
   Priority 3: To contribute capital to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thứ tự ưu tiên thanh toán cho phù hợp.
Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the order of payment priority accordingly.

3. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn:
Plan in the event of a capital shortfall
Trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, HĐQT xem xét và quyết định các giải pháp phù hợp, bao gồm:
In the event that the offering does not raise the full amount of proceeds as expected by the end of the offering period as prescribed, the Board of Directors shall consider and decide on appropriate solutions, including:
   - Thực hiện các thủ tục gia hạn hoặc các thủ tục cần thiết khác liên quan đến đợt chào bán theo quy định của pháp luật và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);
   Carrying out extension procedures or other necessary procedures relating to the offering in accordance with applicable law and subject to approval by the competent authorities (if any);
   - Sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung, bao gồm nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn vay hoặc các nguồn huy động khác để bổ sung phần vốn còn thiếu nhằm thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.
   Utilizing additional funding sources, including funds from business operations, borrowed capital, or other capital-raising sources, to supplement the shortfall in order to carry out the above-stated purposes for the use of proceeds.

ĐIỀU 2: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

ARTICLE 2: *This Resolution shall take effect from the date of signing. Members of the BOD, the Board of Management, and relevant Departments/Committees shall be responsible for the implementation of this Resolution.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD

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

BÙI CAO NHẬT QUÂN

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 Tháng 09 Năm 2026

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Số/No.: ..35.../2026-NQ.HĐQT-NVLG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày .06.. tháng 8.. năm 2026
Ho Chi Minh City, August..06..., 2026

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF THE BOARD OF THE DIRECTORS

Căn cứ/Pursuant to:

- *Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

  The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- *Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

  The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- *Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;*

  The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (**"Công Ty"**);*

  *The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (**"the Company"**);*
- *Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (**"ĐHĐCĐ"**) số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (**"Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16"**);*

  *The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS") No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 2, 2026 approving the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders(**"GMS Resolution 16"**);*
- *Nghị quyết của Hội đồng quản trị (**"HĐQT"**) số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (**"Nghị Quyết HĐQT 34"**);*

  The Resolution of the Board of Directors ("BOD") No. 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated August 06, 2026

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

*on the adjustment of the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders ("**BOD Resolution 34**");*

- *Nghị quyết của HĐQT số 31/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 về việc thông qua chủ trương cho bên có liên quan là Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) vay vốn ("**Nghị Quyết HĐQT 31**");*

  *The Resolution of the BOD No. 31/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 18, 2026 approving, in principle, the granting of loans to related parties, including Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) and No Va Thao Dien Company Limited (a subsidiary) ("**BOD Resolution 31**");*

- *Biên bản họp HĐQT Công Ty số 29/2026-BB.HĐQT-NVLG ngày .06./.8.../2026.*

  The Meeting Minutes of the BOD No. 29/2026.BB.HĐQT-NVLG dated August.06.., 2026.

QUYẾT NGHỊ
RESOLVE

<u>ĐIỀU 1</u>: HĐQT thông qua việc hủy bỏ chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công Ty) vay vốn theo Nghị Quyết HĐQT 31.

<u>ARTICLE 1</u>: The BOD approves the cancellation of the policy on granting loans to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited and No Va Thao Dien Company Limited (subsidiaries of the Company) in accordance with BOD Resolution 31.

<u>ĐIỀU 2</u>: HĐQT thông qua chủ trương Công Ty góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con của Công Ty), cụ thể như sau:

<u>ARTICLE 2</u>: The BOD approves, in principle, the Company's capital contribution to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary of the Company), with details as follows:

Căn cứ phương án sử dụng vốn của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34, Công Ty dự kiến sẽ góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal như sau:

Pursuant to the capital use plan for the additional share issuance to existing shareholders as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, the Company intends to contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited as follows:

- Tên công ty: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal ("Nova Saigon Royal")

  Name of the company: Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited ("Nova Saigon Royal")

- Giấy CNĐKDN: Số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

đầu ngày 16/08/2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29/07/2024.

Enterprise Registration Certificate: No. 0311931153, first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on August 16, 2012, and amended for the ninth time on July 29, 2024.

- Mối quan hệ với Công Ty: Công ty con

  Relationship with the Company: Subsidiary

- Tổng giá trị góp vốn dự kiến: 916.278.619.642 đồng

  Total expected capital contribution value: VND 916,278,619,642

- Tỷ lệ sở hữu của Công Ty tại Nova Saigon Royal trước khi góp vốn: 99,999% vốn điều lệ.

  The Company's ownership percentage in Nova Saigon Royal before capital contribution: 99.999% of charter capital.

- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Nova Saigon Royal sau khi góp vốn dự kiến: 99,999% vốn điều lệ.

  The Company's ownership percentage in Nova Saigon Royal after capital contribution is expected to be: 99.999% of the charter capital.

- Nguồn vốn: Công Ty dự kiến sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án chào bán đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34 dự kiến là 916.278.619.642 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.

  Source: The Company intends to use a portion of the proceeds from the offering of shares to existing shareholders, as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, expected to amount to VND 916,278,619,642, to contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited.

- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV/2026 – Quý I/2027, sau khi Công Ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

  Implementation timeline: Expected in Q4/2026 – Q1/2027, following the completion of the Company's additional share issuance to existing shareholders.

<u>ĐIỀU 3</u>: HĐQT thông qua chủ trương Công Ty góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công Ty), cụ thể như sau:

<u>ARTICLE 3:</u> The BOD approves, in principle, the Company's capital contribute to No Va Thao Dien Company Limited (a subsidiary of the Company), with details as follows:

Căn cứ phương án sử dụng vốn của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34, Công Ty dự kiến sẽ góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền như sau:

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

Pursuant to the capital use plan for the additional share issuance to existing shareholders as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, the Company intends to contribute capital to No Va Thao Dien Company Limited as follows:

- Tên công ty: Công ty TNHH No Va Thảo Điền ("No Va Thảo Điền")

  Name of the company: No Va Thao Dien Company Limited ("No Va Thao Dien")

- Giấy CNĐKDN: Số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12/05/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03/02/2025.

  Enterprise Registration Certificate: No. 0305703102, first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on May 12, 2008, and amended for the eighteenth time on February 3, 2025.

- Mối quan hệ với Công Ty: Công ty con

  Relationship with the Company: Subsidiary

- Tổng giá trị góp vốn dự kiến: 1.137.278.979.990 đồng

  Total expected capital contribution value: VND 1,137,278,979,990

- Tỷ lệ sở hữu của Công Ty tại No Va Thảo Điền trước khi góp vốn: 99,994% vốn điều lệ.

  The Company's ownership percentage in No Va Thao Dien before capital contribution: 99.994% of charter capital.

- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại No Va Thảo Điền sau khi góp vốn dự kiến: 99,995% vốn điều lệ.

  The Company's ownership percentage in No Va Thao Dien after capital contribution is expected to be: 99.995% of the charter capital.

- Nguồn vốn: Công Ty dự kiến sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án chào bán đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34, dự kiến là 1.137.278.979.990 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền.

  Source: The Company intends to use a portion of the proceeds from the offering of shares to existing shareholders, as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, expected to amount to VND 1,137,278,979,990, to contribute capital to No Va Thao Dien Company Limited.

- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV/2026 – Quý I/2027, sau khi Công Ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

  Implementation timeline: Expected in Q4/2026 – Q1/2027, following the completion of the Company's additional share issuance to existing shareholders.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

ĐIỀU 3: HĐQT giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc và/hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền triển khai việc góp vốn vào công ty con theo quy định của Công Ty và quy định của pháp luật.

ARTICLE 3: The BOD assigns and delegates authority to the CEO and/or person(s) authorized by the CEO to implement the capital contribution into the subsidiary in accordance with the Company's regulations and applicable laws.

ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng Giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: Members of the BOD, Board of Management, relevant Departments/Committees and individuals of the Company are responsible for the implementation of this Resolution.

ĐIỀU 5: Nghị quyết này thay thế Nghị Quyết HĐQT 31 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: This Resolution replaces BOD Resolution 31 and shall take effect from the date of signing.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD

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

BÙI CAO NHẬT QUÂN

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 18 Tháng 9 Năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Số/No.: ...38../2026-NQ.HĐQT-NVLG

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

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 08 năm 2026
Ho Chi Minh City, August 17, 2026

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Căn cứ/Pursuant to:

- *Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- *Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
  The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- *Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;*
  The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
  The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- *Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
  The Decree No. 245/2025/NĐ-CP of the Government dated September 11, 2025 amending and supplementing several articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of several articles of the Law on Securities;
- *Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
  The Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, of the Ministry of Finance on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

- *Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
  The Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025, of the Ministry of Finance amending and supplementing several articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, guiding several contents on offering and issuance of securities, public tender offers, share repurchases, registration of public companies, and cancellation of public company status;
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");*
  *The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**");*
- *Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16**");*
  *The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 02, 2026 approving the Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("**GMS Resolution 16**");*
- *Nghị quyết của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("**Nghị Quyết HĐQT 30**");*
  *The Resolution of the Board of Directors ("**BOD**") No. 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 18, 2026 approving the implementation of the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("**BOD Resolution 30**");*
- *Nghị quyết của HĐQT số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ("**Nghị Quyết HĐQT 34**");*
  *The Resolution of the BOD No. 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated August 06, 2026 approving the adjustment of the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders ("**BOD Resolution 34**");*
- *Biên bản họp HĐQT Công Ty số 30./2026-BB.HĐQT-NVLG ngày 17./08../2026.*
  The Meeting Minutes of the BOD No.30../2026.BB.HĐQT-NVLG dated August..17.., 2026.

QUYẾT NGHỊ
RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua việc bổ sung; làm rõ phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã thông qua tại khoản 1 Điều 1 Nghị Quyết HĐQT 34 với nội dung như sau:

ARTICLE 1: Approving the supplementing and clarifying of the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders, as approved in Clause 1, Article 1 of BOD Resolution 34, with the following content:

1. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 8.006.893.240.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng cụ thể như sau:
   The total proceeds expected to be raised from the issuance, estimated at VND 8,006,893,240,000 (before deducting issuance expenses), are expected to be used specifically as follows:

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

STT *No.*	Mục đích sử dụng vốn *Use of proceeds*	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) *Estimated Amount to be utilized (VND)*	Thời gian giải ngân dự kiến *Estimated disbursement time*
1	Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty, cụ thể: *To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables, as follows:* Thanh toán một phần hoặc toàn bộ các khoản gốc trái phiếu của Công Ty theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu của các mã trái phiếu sau: *Paying part or all of the principal of the Company's bonds in accordance with agreements with the Bondholders of the following bond codes:* 1.1 Trái phiếu /*Bond* NVLH2224006 1.2 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123010 1.3 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123014 1.4 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123009 1.5 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123007 1.6 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123011 1.7 Trái phiếu /*Bond* NVLH2223008 1.8 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123013 1.9 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123003 1.10 Trái phiếu /*Bond* NVLH2124002 1.11 Trái phiếu /*Bond* NVLH2123006 1.12 Trái phiếu /*Bond* NVLH2223007 1.13 Trái phiếu /*Bond* NVLH2224005	5.953.335.640.368	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*
2	Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal, cụ thể: Thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NSRCH2223001 của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu. *To contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables, as follows:*	916.278.619.642	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

STT *No.*	Mục đích sử dụng vốn *Use of proceeds*	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) *Estimated Amount to be utilized (VND)*	Thời gian giải ngân dự kiến *Estimated disbursement time*
	Paying part or all of the principal of bond code NSRCH2223001 of Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited, in accordance with the agreement with the Bondholder(s).		
3	Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền, cụ thể: Thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu. *To contribute capital to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables, as follows:* *Paying part or all of the principal of bond code NTDCH2227001 of No Va Thao Dien Investment Company Limited, in accordance with the agreement with the Bondholder(s).*	1.137.278.979.990	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 *Estimated Q4/2026 – Q1/2027*
	Tổng cộng/ *Total*	8.006.893.240.000	

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thời điểm và giá trị thanh toán cho từng mục đích.

Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the timing and amount to be disbursed for each purpose.

Ngoài các nội dung bổ sung, làm rõ nêu trên, các nội dung còn lại của Nghị Quyết HĐQT 34 được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện.

Except for the supplementary and clarifying contents set out above, all other contents of BOD Resolution 34 shall remain unchanged and continue to be implemented.

ĐIỀU 2: Thông qua việc bổ sung Nghị quyết HĐQT này vào bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

ARTICLE 2: *Approving the inclusion of this BOD Resolution into the application dossier for the public offering of additional shares to existing shareholders of No Va Land Investment Group Corporation for submission to the State Securities Commission.*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

ĐIỀU 3: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng Giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

ARTICLE 3: *This Resolution shall take effect from the date of signing. Members of the BOD, the Board of Management, and relevant Departments/Committees shall be responsible for the implementation of this Resolution./.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD

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

BÙI CAO NHẬT QUÂN

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 73

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 79 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301344753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 31 công ty con trực tiếp, 54 công ty con gián tiếp, 02 công ty liên kết trực tiếp và 05 Công ty con liên kết gián tiếp.

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

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

Hội đồng Quản trị

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	22/06/2023	
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	21/10/2020	

Ủy Ban Kiểm toán

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên	25/08/2023	25/12/2024
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	25/12/2024	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	04/11/2020	

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc	17/03/2023	01/11/2024
Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc	01/11/2024	
Ông	Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	06/09/2024	01/11/2024
Ông	Cao Trần Duy Hàn	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Ông	Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	17/12/2020	05/04/2024
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	05/04/2024	

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

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	08/02/2023	
Ông	Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc	25/08/2023	01/11/2024
Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc	01/11/2024	

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính riêng 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 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng.

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Tập đoàn.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A1024362-R/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của báo cáo tài chính riêng năm 2024. Công ty có các yếu tố ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục như sau:

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

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

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh cho báo cáo tài chính riêng này.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
M.S.D.N: 0301513041 - C.T.T.N.H.H
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Huỳnh Tiến Phụng	**Đỗ Thị Mai Hoa**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1269-2023-005-1	kiểm toán số: 3559-2021-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	**100**		**11.884.231.975.068**	**4.871.589.237.532**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**958.973.102.914**	**415.429.744.623**
1. Tiền	111		958.920.621.387	315.378.887.849
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.481.527	100.050.856.774
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**8.527.998.284.283**	**2.059.113.390.491**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	139.312.261.723	158.088.875.679
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	327.580.702.916	346.452.545.721
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	8.081.285.239.407	1.569.571.969.091
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(20.779.919.763)	(15.000.000.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**2.336.128.553.003**	**2.346.955.373.399**
1. Hàng tồn kho	141		2.336.128.553.003	2.346.955.373.399
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**61.132.034.868**	**50.090.728.819**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	26.546.566.154	28.062.781.070
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	30.920.219.377	18.362.698.412
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	3.665.249.337	3.665.249.337

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**78.117.343.305.547**	**84.337.061.234.601**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**5.874.163.332.784**	**7.692.095.985.784**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	5.890.665.332.784	7.692.095.985.784
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(16.502.000.000)	-
II. Tài sản cố định	**220**		**515.317.028.628**	**537.876.148.834**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	453.345.747.714	463.103.180.090
- Nguyên giá	*222*		*604.993.568.609*	*610.947.910.869*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(151.647.820.895)*	*(142.844.730.779)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	61.971.280.914	69.772.968.744
- Nguyên giá	*228*		*169.887.346.122*	*169.887.346.122*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(107.916.065.208)*	*(100.114.377.378)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**328.099.042.176**	**334.191.850.357**
- Nguyên giá	231		387.467.333.888	387.467.333.888
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(59.368.291.712)	(53.275.483.531)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**186.105.859.436**	**188.449.681.517**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	181.998.060.395	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	4.107.799.041	6.451.621.122
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**71.209.851.262.744**	**75.580.899.016.143**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2a	71.547.471.079.802	75.817.539.582.977
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	75.392.060.000	75.392.060.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	22.325.600.000	24.900.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(435.337.477.058)	(336.932.626.834)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.806.979.763**	**3.548.551.963**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.771.029.163	2.572.678.394
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.12.1	35.950.600	975.873.572
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**90.001.575.480.611**	**89.208.650.471.933**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		67.191.913.586.293	66.567.709.263.379
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**38.205.302.121.048**	**27.624.447.836.357**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	325.072.414.584	349.175.664.317
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	281.403.665.254	315.418.485.515
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	3.176.909.131	8.884.201.572
4. Phải trả người lao động	314		1.536.456.261	1.700.195.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	5.407.835.233.567	3.171.864.296.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	1.372.105.248	1.372.105.236
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	6.455.452.790.362	2.981.377.570.196
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	25.724.617.839.292	20.789.820.610.180
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	**330**		**28.986.611.465.245**	**38.943.261.427.022**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	342.309.912.572	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	56.141.972.724	57.514.077.976
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	18.647.409.000.000	23.419.119.798.205
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	9.938.338.203.399	15.459.511.205.583
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	2.412.376.550	7.116.345.258

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**22.809.661.894.318**	**22.640.941.208.554**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**22.809.661.894.318**	**22.640.941.208.554**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*19.501.045.380.000*	*19.501.045.380.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.742.985.410.308)	(1.911.706.096.072)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(1.911.706.096.072)*	*1.957.564.638.700*
- LNST chưa phân phối năm này	*421b*		*168.720.685.764*	*(3.869.270.734.772)*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**90.001.575.480.611**	**89.208.650.471.933**

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trầu Thị Nhung	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	184.082.062.968	222.006.658.989
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**	**184.082.062.968**	**222.006.658.989**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	175.529.147.916	191.719.776.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**8.552.915.052**	**30.286.882.696**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.587.920.217.928	1.199.904.775.197
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	5.349.347.380.866	5.377.151.371.782
8. *Trong đó: Chi phí lãi vay*	*23*		*3.841.522.630.680*	*4.065.675.739.090*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	4.913.208.408	7.694.523.522
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	83.203.276.063	96.029.877.309
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	**30**		**159.009.267.643**	**(4.250.684.114.720)**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	11.861.821.294	383.256.155.557
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.210.480.201	1.842.775.609
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**10.651.341.093**	**381.413.379.948**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**169.660.608.736**	**(3.869.270.734.772)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12.1	939.922.972	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**168.720.685.764**	**(3.869.270.734.772)**

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Nhung	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Hồ Hương Văn Bắc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**169.660.608.736**	**(3.869.270.734.772)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		28.651.928.377	40.192.116.680
- Các khoản dự phòng	03		115.982.801.279	351.932.626.834
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		730.875.944.723	480.168.323.002
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(4.557.317.620.602)	(52.843.290.652)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		3.952.693.822.997	4.310.662.947.974
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**460.547.485.515**	**1.260.841.989.066**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(3.268.766.158.036)	4.226.399.996.099
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		10.826.820.396	(4.699.238.462)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.784.860.991.974	569.646.542.216
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		317.864.145	10.442.419.654
- Tiền lãi vay đã trả	14		(804.159.310.402)	(2.230.293.300.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(1.816.372.306.408)**	**3.832.338.408.201**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(3.195.331.894)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.450.205.130	4.948.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	54.596.090.321
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.666.726.400.000	
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.254.927.566	193.852.868.109
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**3.746.431.532.696**	**250.202.626.536**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		552.744.984.915	455.140.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.939.258.106.305)	(4.745.488.070.966)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**(1.386.513.121.390)**	**(4.290.348.070.966)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		**543.546.104.898**	**(207.808.036.229)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		**415.429.744.623**	**623.235.019.909**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.746.607)	2.761.843
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	**958.973.102.914**	**415.429.744.623**

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Nhung	Nguyễn Thủy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.1 Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 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)

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 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

I.2 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.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

I.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh 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.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Năm 2024, 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 của các công ty con tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và Phan Thiết của Công ty và các Công ty con đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

I.6 Tổng số nhân viên của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 35 nhân viên).

I.7 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 54 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 55 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

I.7.1 Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2004	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,09	99,97	98,09	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	2005	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	42,42	42,42	42,42	42,42
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	2008	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	2010	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	67,15	67,15	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2010	Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	2012	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	2012	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	0,01	0,01	0,01	0,01
8	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	2013	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2014	Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	2014	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	2014	Phường 06, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2014	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	2015	Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty TNHH Nova Sasco	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	2015	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,70	92,70	92,70
20	Công ty TNHH Nova Sagel	2015	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	73,00	73,00	73,00	73,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	92,27	92,27	92,27	92,27
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2016	Phường Tam Phước, Tp.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	2016	Phường 01, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2017	Xã Long Hưng, Tp.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	72,62	72,62
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Thanh Phúc Nguyên	2017	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty TNHH Nova Property Management	2017	Phường Bến Nghé , Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
28	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	2019	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
30	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Cao Nguyên Xanh	2021	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
31	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	2022	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7.2. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	2001	Xã Phước Thuận, Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	2001	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,50	99,50	99,50	99,50
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	2003	Phường Phú Thủy, Tp.Phan Thiết, Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
4	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	2005	Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết,	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	0,00	0,00	99,98	99,98
5	Công ty Cổ phần Nova Richstar	2006	Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản, thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	2007	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	2007	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Tư vấn đầu tư	99,85	99,85	99,85	99,85
8	Công ty Cổ phần Đức Tân	2007	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
9	Công ty TNHH Du lịch Bình An	2008	Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,97	99,97	99,97
10	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	2008	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,88	99,85	99,88
11	Công ty TNHH Thành phố Aqua	2008	Xã Long Hưng, Tp.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
12	Công ty TNHH The Forest City	2008	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
13	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	2008	Phường An Khánh , Tp.Thủ Đức, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
14	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2008	Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	2008	Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
16	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	2008	Xã Tiến Thành, Tp.Phan Thiết, Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,99	99,85	99,99
17	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2009	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	2009	Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
19	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	2010	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	2010	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
21	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	2010	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
22	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	2011	Phường 09, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	51,48	70,00	69,75	70,00
23	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	2013	Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	2013	Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,37	99,99	99,37	99,99
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	2014	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
26	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
27	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2015	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
28	Công ty TNHH Mega Tie	2015	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
29	Công ty TNHH Merufa-Nova	2015	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
30	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	2015	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	67,14	99,99	99,97	99,99
31	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	66,86	99,59	99,56	99,59
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
33	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
34	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	2015	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41

I.7.2. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	2016	Phường 07, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	67,13	99,96	99,95	99,96
36	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	2016	Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
37	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	2016	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	2016	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
39	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	2016	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
40	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thanh	2016	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
41	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	2016	Phường 13, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
42	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	2016	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
43	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	2016	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
44	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	2017	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
45	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	2017	Phường 12, Quận 10, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
46	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2018	Xã Long Hưng, Tp.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	99,99	79,98	99,99
47	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	2018	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
48	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	2018	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	2018	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
50	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	2019	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
52	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
53	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	2021	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
54	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	2021	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
55	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2007	Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69

I.7.3. Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ sở hữu (%)	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	2007	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	2007	Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	2010	Phường 01, Quận 4, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	2010	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	2019	Xã An Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Na	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	2019	Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	2020	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00	24,00	24,00

I.7 Cấu trúc Công ty (tiếp theo)

I.7.4 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

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

Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

I.8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1 Năm tài chính

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

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

III.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng hợp nhất của Công ty mẹ và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục

Khoản lỗ luỹ kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND (Lỗ lũy kế ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.911.700.096.072 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22.752.858.599.025 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

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. 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 này.

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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, (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.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Công ty là 35.662 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 36.249 tỷ Đồng). Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất mua lại trước hạn 20 gói trái phiếu NVL2020 với tổng giá trị 6.660 tỷ đồng. Công ty đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như sau:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu theo quy định tại Thông tư số 06/2024/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng và/hoặc thực hiện bán các tài sản không hiệu quả; cung cấp tín dụng để phát triển dự án và tài trợ khoản vay cho người mua nhà của Công ty. Ngoài ra, việc bán tài sản sẽ bao gồm thanh lý các tài sản không hiệu quả và không cốt lõi nhằm tạo ra nguồn tiền để trả nợ ngân hàng.

-Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Công ty cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Công ty, Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Công ty và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 12.693 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

(ii) Công ty đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 26.542 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 21 tài sản được chào bán trong năm 2024 và 2025. Hai tài sản đã được bán thành công và thu về 8.059 tỷ Đồng. Công ty đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 7.433 tỷ Đồng. Công ty cũng đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 6.682 tỷ Đồng. Công ty đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 2.603 tỷ Đồng. Công ty chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.765 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

(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 2025 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 2025, hướng tới mục tiêu GDP tăng trên 8%, kiểm soát lạm phát và thúc đẩy phát triển bền vững. NHNN đã ban hành Chỉ thị 01/CT-NHNN năm 2025, 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 2025 dự kiến đạt 16% NHNN sẽ chủ động điều chỉnh chỉ tiêu tín dụng cho các ngân hàng, 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 sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký nhằm giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Công ty duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày báo cáo tài chính riêng này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các cam kết hỗ trợ tài chính này sẽ được thực hiện kịp thời khi Công ty cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(vi) Các giả định khác:

- Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba và phải trả Nhà nước sẽ được gia hạn

- Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

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

- Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 tạo điều kiện cho Công ty có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn;

- 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 kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 CHỦ YẾU ÁP DỤNG

IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính trước.

IV.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi thec tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.251 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.551 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

IV.3 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

IV.4 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con

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

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các Công ty này.

Đầu tư vào Công ty liên kết được ghi uhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất đầu tư: Là khoản dự phòng tổn thất do công ty nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên kết, đầu tư đơn vị khác) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đánh giá đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được tính căn cứ khoản lỗ lũy kế của báo cáo tài chính hợp nhất của bên được đầu tư (nếu công ty có báo cáo tài chính hợp nhất). Trường hợp không phải là lỗ từ hoạt động đầu tư, nếu bên nhận góp vốn đầu tư có bằng chứng cho thấy không có khả năng mất vốn hoặc giá trị khoản đầu tư vào bên nhận góp vốn không có dấu hiệu bị suy giảm thì bên đầu tư không thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.5 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Các khoản phải thu được xác định không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày bảng cân đối kế toán ngày đến hạn thu hồi.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 thương mại và hàng tồn kho khác

Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác…

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho (Tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

IV.7 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")

IV.7.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

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.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

IV.7.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi(-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng

IV.7.3 Ghi nhận thuê tài sản

Thuê tài sản: Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

Thuê hoạt động: Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc tài sản cố định hữu hình trên Bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt đòng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

IV.7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Thời gian sử dụng hữu ích là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian sử dụng hữu ích của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*05 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 20 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*04 - 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.

Thanh lý

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

IV.8 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới; chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Ngnyên giá Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê: bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*6 - 50 năm*

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

Thanh lý

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

IV.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

10.3. BCC phân chia lợi nhuận

Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

IV.11 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí 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.

IV.12 Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

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

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

IV.13 Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, Công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

IV.14 Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

IV.15 Ghi nhận Trái phiếu

IV.15.1 Trái phiếu thường

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

IV.15.2 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông do Công ty phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

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

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

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

Các khoản chi phí phải trả của Công ty chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn).

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tê, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

IV.20 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ đông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

IV.21 Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Có khả năng 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 ngày kết thúc kỳ kế toán;
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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:
1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:
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 cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

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

Lợi nhuận được chia từ BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi 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/hoặc (được ghi nhận theo mệnh giá).

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền và doanh thu xác định tương đối chắc chắn.

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

IV.22 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

IV.23 Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

IV.24 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Công ty. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng..), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuế, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...)

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ, dụng cụ, vật liệu bao bì dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng các sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

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

IV.25 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong 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 là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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 riêng 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.

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty 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 tbanh tra kiểm tra thuế đến năm 2019.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước Công ty sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

IV.26 Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

IV.27 Báo cáo 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.

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

IV.28 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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	**958.920.621.387**	**315.378.887.849**
Tiền mặt	-	173.823.680
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	958.920.621.387	315.205.064.169
VND - Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM	*923.514.052.154*	*669.602.411*
VND- Ngân hàng khác	*35.406.569.233*	*314.535.461.758*
Các khoản tương đương tiền	**52.481.527**	**100.050.856.774**
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	52.481.527	100.050.856.774
Cộng	**958.973.102.914**	**415.429.744.623**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,3%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,9%/năm đến 3,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Đầu tư Công ty con	71.547.471.079.802	(431.033.348.017)	75.817.539.582.977	(336.932.626.834)
b. Đầu tư Công ty liên kết	75.392.060.000	-	75.392.060.000	-
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	22.325.600.000	(4.304.129.041)	24.900.000.000	-
Cộng	**71.645.188.739.802**	**(435.337.477.058)**	**75.917.831.642.977**	**(336.932.626.834)**

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	31/12/2024				01/01/2024			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)
3	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	67,15%	5.070.926.000.000	-	(*)	99,99%	7.550.594.000.000	-	(*)
4	Công ty TNHH Bất động sản Khai Hưng	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	98,09%	5.470.700.000.000	-	(*)	98,09%	5.470.700.000.000	-	(*)
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	99,99%	3.739.989.500.000	-	(*)	99,99%	3.739.989.500.000	-	(*)
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)
9	Công Ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	99,99%	709.999.000.000	(26.663.963.273)	(*)	99,99%	2.204.600.000.000	-	(*)
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)
11	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)
14	Công ty TNHH ĐT&PT BĐS An Phát	99,99%	1.632.498.000.000	-	(*)	99,99%	1.632.498.000.000	-	(*)
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	99,77%	909.320.762.158	-	(*)	99,77%	936.201.410.000	-	(*)
16	Công ty TNHH ĐT và PT BĐS Nova Phúc Nguyên	99,97%	789.981.000.000	-	(*)	99,97%	789.981.000.000	-	(*)
17	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)	42,42%	732.869.100.000	(69.464.060.382)	(*)	42,42%	732.869.100.000	(171.725.592.301)	(*)
18	Công ty TNHH Nova Sasco	99,99%	528.310.550.000	-	(*)	99,99%	528.310.550.000	-	(*)
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	92,70%	374.918.018.977	-	(*)	92,70%	374.918.018.977	-	(*)
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	99,90%	97.788.674.667	-	(*)	99,90%	366.707.530.000	-	(*)
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	51,00%	290.190.000.000	-	(*)	51,00%	290.190.000.000	-	(*)
22	Công ty TNHH Nova Sagel	73,00%	267.910.000.000	-	(*)	73,00%	267.910.000.000	-	(*)
23	Công ty TNHH Nova An Phú	92,27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)	92,27%	234.500.000.000	(165.207.034.533)	(*)
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	98,60%	211.998.000.000	(22.882.399.356)	(*)	98,60%	211.998.000.000	-	(*)
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	94,02%	173.000.000.000	-	(*)	94,02%	173.000.000.000	-	(*)
26	Công ty TNHH Nova Property Management	99,99%	138.986.100.000	(77.192.237.371)	(*)	99,99%	138.986.100.000	-	(*)
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	99,99%	99.995.000.000	-	(*)	99,99%	99.995.000.000	-	(*)
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tàu	51,00%	51.000.000.000	(83.147.551)	(*)	51,00%	51.000.000.000	-	(*)

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	31/12/2024				01/01/2024			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
29	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	100,00%	20.000.000.000	-	(*)	100,00%	20.000.000.000	-	(*)
30	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Nguyên Xanh	99,99%	10.000.000.000	(297.540.084)	(*)	99,99%	10.000.000.000	-	(*)
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên (**)	0,01%	510.000.000	-	(*)	0,01%	510.000.000	-	(*)
	Cộng		**71.547.471.079.802**	**(431.033.348.017)**			**75.817.539.582.977**	**(336.932.626.834)**	

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

*1. **Công ty Cổ Phần Nova Hospitality** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 20.114,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn 100% theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Nova Hồ Tràm, Novaworld Phan Thiết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*2. **Công ty TNHH Nova Thảo Điền** được thành lập vào năm 2008. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.822,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án The Grand Manhattan, Sunrise City view. Tại thời điểm cuối năm, các dự án này chưa ghi nhận doanh thu.*

*3. **Công ty TNHH Địa ốc NoVa Mỹ Đình** được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.551,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức. Trong năm, Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính, liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng phần vốn góp (tỷ lệ 32,84%) cho bên thứ ba.*

*4. **Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.079,5 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Lakeview, Water Bay. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*5. **Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova** được thành lập vào năm 2004. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 5.577,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Sunrise City, Golf Park, Aqua City Phoenix Island. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế hợp nhất cuối năm của Công ty con có lãi.*

*6. **Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal** được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 5.527,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Saigon Royal Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*7. **Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức** được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 3.740 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án Sunrise Riverside, Aqua City Phoenix Phase 3. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*8. **Công ty Cổ phần The Prince Residence** được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.991,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án The Prince Residence, Aqua City. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*9. **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến** thành lập 2019. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 710,1 tỷ đồng (ngày đầu năm là 2.204,8 tỷ đồng), trong năm công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty con đang thực hiện dự án The Sun Avenue. Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.*

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

*10. **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity** được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.630 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Novaworld Hồ Tràm phân khu Morito, Happy Beach. Hiện hai phân khu này đang trong giai đoạn triển khai, chưa ghi nhận doanh thu.*

*11. **Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley** được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.754 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án khu đô thị Aqua Waterfront City. Dự án hiện đang trong giai đoạn triển khai, chưa ghi nhận doanh thu.*

*12. **Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.899,7 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Aqua Marina. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*13. **Công ty TNHH Bất động sản Bách hợp** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.915,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện dự án Victoria Village. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*14. **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát** được thành lập vào năm 2020. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.632 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con hiện đang tham gia hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án Cồn Âu (Cần Thơ). Tại thời điểm cuối năm, dự án này chưa ghi nhận doanh thu.*

*15. **Công ty TNHH Nova Rivergate** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 778,06 tỷ đồng (ngày đầu năm 801,06 tỷ đồng) trong năm công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Rivergate Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*16. **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên** được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 790,2 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Tresor Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*17. **Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn** được thành lập vào năm 2005. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.486,3 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*18. **Công ty TNHH Nova Sasco** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 430 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Botanica Premier, dự án chưa ghi nhận doanh thu.*

*19. **Công ty TNHH Nova Nam Á** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 292 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Orchard Parkview. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty con có lãi.*

*20. **Công ty Cổ phần Nova Princess Residence** được thành lập vào năm 2014. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ đồng (ngày đầu năm 300 tỷ), trong năm công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty con đang thực hiện dự án Kingston Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*21. **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 569 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Dự án Công ty con đang giai đoạn đầu tư chưa ghi nhận doanh thu.*

*22. **Công ty TNHH Nova Sagel** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 367 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Golden Mansion. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

*23. **Công ty TNHH Nova An Phú** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 254,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Palace Residence. Tại thời điểm cuối năm, 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.*

*24. **Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega** được thành lập vào năm 2013. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 215 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án 52 Thành Thái. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*25. **Công ty Cổ phần Nova Festival** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 184 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Garden Gate. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*26. **Công ty Cổ phần Nova Property Management** được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 139 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*27. **Công ty TNHH Nova Lucky Palace** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 100 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Lucky Palace. Tại thời điểm cuối năm, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*28. **Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm** được thành lập vào năm 2022. Vốn chủ sở hữu ngày cuối năm là 100 tỷ đồng, trong năm công ty con đã có nghị quyết giảm vốn điều lệ, công ty đang hoàn tất hồ sơ giảm vốn. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty con đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.*

*29. **Công ty TNHH MTV Novaland Agent** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 20 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*30. **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh** được thành lập vào năm 2021. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 10 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*31. **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên** được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 9.097,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện các dự án Nova World Phan Thiết, Nova World Hồ Tràm, Palm Marina. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty con trong năm được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

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

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty con trong năm

1. Ngày 25/12/2024, theo nghị quyết số 50/2024-NQ.HĐQT-NVLG, Công ty đã chuyển nhượng thành công 32,84% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (công ty con tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 67,15% quyền kiểm soát tại Công ty con. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

2. Ngày 01/4/2024, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty con. Giá trị chuyển nhượng không bao gồm giá trị tiện ích và các nghĩa vụ nợ tồn đọng. Công ty con đã thanh toán đầy đủ các khoản cổ tức và phí chuyển nhượng cho Công ty. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Hưy.

Giảm phần vốn góp trong Công ty con trong năm

Ngày 16/08/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 34/2024-NQ.HĐQT-NVLG và Tổng Giám đốc đã ra quyết định số 03/2024-QĐ.TGĐ-NVLG về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Nova Princess Residence "Nova Princess" theo số vốn Công ty góp 299.700.000.000 VND (chiếm tỷ lệ 99,9% vốn chủ sở hữu của Nova Princess) về 79.920.000.000 VND. Nova Princess đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các cổ đông trong điều lệ công ty.

Ngày 16/08/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 34/2024-NQ.HĐQT-NVLG và Tổng Giám đốc đã ra quyết định số 03/2024-QĐ.TGĐ-NVLG về việc giảm vốn góp tại Công ty TNHH Nova Rivergate "Nova Rivergate" theo số vốn Công ty góp 799.200.000.000 VND (chiếm tỷ lệ 99,77% vốn chủ sở hữu của Nova Rivergate) về 776.253.000.000 VND. Nova Rivergate đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các thành viên tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các thành viên trong điều lệ công ty.

Ngày 27/12/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 53/2024-NQ.HĐQT-NVLG, phê duyệt việc giảm vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm "NVL Đất Tâm" theo số vốn Công ty góp 51 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 51% vốn chủ sở hữu của NVL Đất Tâm 100 tỷ đồng) về 51 triệu đồng. NVL Đất Tâm sẽ hoàn trả lại phần vốn góp cho các thành viên tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các thành viên trong điều lệ công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, NVL Đất Tâm đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giảm vốn.

Ngày 31/12/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 55/2024-NQ.HĐQT-NVLG, phê duyệt giảm vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến "Tân Kim Yến" từ 2.204.600.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% vốn chủ sở hữu 2.204.750.000.000 đồng Tân Kim Yến) về 204.800.000 VND. Tân Kim Yến đã hoàn trả một phần vốn góp trị giá 1.494.601.000.000 đồng cho các thành viên và đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giảm vốn còn lại.

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty liên kết	31/12/2024				01/01/2024			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	25,00%	60.600.000.000	-	(*)	25,00%	60.600.000.000	-	(*)
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	33,31%	14.792.060.000	-	(*)	33,31%	14.792.060.000	-	(*)
	Cộng		**75.392.060.000**	**-**			**75.392.060.000**	**-**	

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư trong năm

*1. **Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành** được thành lập năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn chủ sở hữu theo cam kết. Năm 2024, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 dương. Trong năm, Công ty liên kết có chia cổ tức.*

*2. **Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn** thành lập năm 1992. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 33,31% /vốn chủ sở hữu theo cam kết. Năm 2024, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 dương.*

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2.

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Tên công ty đầu tư góp vốn Công ty khác	Hoạt động chính	31/12/2024				01/01/2024			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)	15,00%	15.000.000.000	-	(*)
2. Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	9.000.000.000	-	(*)
3. Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	-	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
4. Công ty Cổ phần Nova Education Group	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
Cộng			**22.325.600.000**	**(4.304.129.041)**			**24.900.000.000**	**-**	

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ

Ngày 16/10/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 40/2024-NQ.HĐQT-NVLG về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Mekong Smart City ("Mekong Smart City") từ 9.000.000.000 VND xuống còn 6.245.600.000 VND. Mekong Smart City đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, thủ tục giảm vốn đã hoàn tất.

Trong năm 2024, Tình hình kinh doanh của Các công ty Cổ Phần Mekong Smart City và Công ty Cổ phần Giáo dục PTN có lãi và luỹ kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City và Công ty Cổ phần Nova Education Group có lũy kế lợi nhuận âm, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính riêng.

V.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**139.812.261.723**	**(3.194.410.035)**	**158.088.875.679**	**-**
Phải thu khách hàng từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	104.791.513.635	(3.194.410.035)	118.805.589.232	-
Công ty TNHH MTV Địa Ốc An Phú An	-	-	*50.036.324.000*	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	*20.655.000.000*	-	*4.455.000.000*	-
Các khách hàng khác	*46.030.959.401*	*(3.194.410.035)*	*25.164.551.012*	-
Bên liên quan khác (b)	*58.105.554.234*	-	*39.149.714.220*	-
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	35.020.748.088	-	39.283.286.447	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển NSQ - bên liên quan (b)	*20.422.370.000*	-	*24.422.370.000*	-
Các khách hàng khác	*14.598.378.088*	-	*14.860.916.447*	-
Cộng	**139.812.261.723**	**(3.194.410.035)**	**158.088.875.679**	**-**

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".

V.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn	**327.680.702.916**	**(890.144.386)**	**346.452.545.721**	**-**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico)*	*323.222.166.783*	-	*323.182.845.867*	-
Nhà cung cấp khác	*4.458.536.133*	*(890.144.386)*	*23.269.699.854*	-
Cộng	**327.680.702.916**	**(890.144.386)**	**346.452.545.721**	**-**

(*) 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 2 Quận Tân Bình, Tp. HCM. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các bên vẫn đang thỏa thuận để hoàn tất việc chuyển nhượng.

V.5 Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
a. Ngắn hạn	**21.009.194.083**	**229.274.320**	**20.779.919.763**		**15.000.000.000**	-	**15.000.000.000**	
Phải thu khác	1.722.683.842	27.318.500	1.695.365.342	> 3 năm	-	-	-	
Ứng trước người bán	890.144.386	-	890.144.386	> 3 năm	-	-	-	
Phải thu khách hàng	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	> 3 năm	-	-	-	
Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp SG	15.000.000.000	-	15.000.000.000	> 3 năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000	> 3 năm
b. Dài hạn	**16.502.000.000**	-	**16.502.000.000**		-	-	-	
Phải thu dài hạn khác	16.502.000.000	-	16.502.000.000		-	-	-	
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam	*16.500.000.000*	-	*16.500.000.000*	> 3 năm	-	-	-	
Công ty khác	*2.000.000*	-	*2.000.000*	> 3 năm	-	-	-	
Tổng cộng	**37.511.194.083**	**229.274.320**	**37.281.919.763**		**15.000.000.000**	-	**15.000.000.000**	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Trích lập dự phòng bổ sung	5.779.919.763	16.502.000.000	22.281.919.763
Số cuối năm	**20.779.919.763**	**16.502.000.000**	**37.281.919.763**

V.5 Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**8.081.285.239.407**	**(16.695.365.342)**	**1.569.571.969.091**	**(15.000.000.000)**
Phải thu chuyển nhượng vốn (1)	5.132.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Phát triển BĐS Nhà Xinh	*3.000.000.000.000*	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Bạch Dương	*2.132.000.000.000*	-	-	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty Cổ phần Mũi Yến (3)	1.800.000.000.000	-	-	-
Phải thu cấn trừ công nợ Công ty Cổ phần Galactic Group (2)	960.000.000.000	-	-	-
Phải thu đặt cọc, ký quỹ, ký cược	108.200.974.207	-	1.065.115.274.615	-
+Phải thu ký quỹ khác	*108.200.974.207*		*105.115.274.615*	
+ Đặt cọc mua cổ phần -Công ty TNHH Đầu tư BĐS Light City (2)	-	-	*960.000.000.000*	-
Tạm ứng	748.424.132	-	429.253.307	
Phải thu khác bên thứ 3	26.715.936.470	(1.695.365.342)	24.297.477.801	
Phải thu khác bên liên quan (c)	53.619.904.598	(15.000.000.000)	479.729.963.368	(15.000.000.000)
+ Phải thu lãi hợp tác đầu tư	*6.085.917.688*	-	*376.820.563.422*	-
+ Phải thu khác	*47.533.986.910*	*(15.000.000.000)*	*102.909.399.946*	*(15.000.000.000)*
b. Dài hạn	**5.890.665.332.784**	**(16.502.000.000)**	**7.692.095.985.784**	**-**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty Cổ phần Mũi Yến (3)	-	-	*1.800.000.000.000*	
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty TNHH Phát Triển BĐS An Khang (3)	*1.250.000.000.000*	-	*1.250.000.000.000*	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Bên liên quan - Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley (3) (c)	*4.623.600.000.000*	-	*4.623.600.000.000*	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	*17.065.332.784*	*(16.502.000.000)*	*18.495.985.784*	-
Cộng	**13.971.950.572.191**	**(33.197.365.342)**	**9.261.667.954.875**	**(15.000.000.000)**

V.6 Phải thu khác (tiếp theo)

c. Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".*

1. Khoản chuyển nhượng vốn trong năm xem thuyết minh tại V.2.a. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, hai đối tác đã thanh toán hoàn tất với tổng giá trị là 5.132.000.000.000 VND.

2. Đây là khoản phải thu do Công ty không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần. Đến ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã thu hồi dần khoản phải thu này số tiền 476.315.000.000 đồng.

3. Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển các dự án tại Tỉnh Bình Thuận và 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. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC phân chia lợi nhuận, Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, Công ty nhận được tạm ứng lợi nhuận định kỳ cho khoản chi phí sử dụng vốn hợp tác của đối tác, đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này các khoản lợi nhuận hợp tác đã được các đối tác thanh toán đúng tiến độ.

V.7 Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	2.219.833.981.695	-	2.219.091.044.194	-
Hàng hoá bất động sản (2)	101.989.469.129	-	110.945.172.833	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (3)	13.206.372.783	-	13.206.372.783	-
Hàng hóa khác	1.098.729.396	-	3.712.783.589	-
Cộng	**2.336.128.553.003**	-	**2.346.955.373.399**	-

(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 năm, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Chi tiết	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Dự án Cụm 2,3,4 Thạnh Mỹ Lợi (**)	*1.396.406.962.957*	*1.396.406.962.957*
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*	*5.409.907.736*
Cộng	***2.219.833.981.695***	***2.219.091.044.194***

(*) Tại ngày 31/12/2024, số dư hàng tồn kho của dự án Botanica với số tiền 621.470.267.544 VND (xem thuyết minh tại V.4 "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 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.

V.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

(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	31/12/2024	01/01/2024
Dự án Lucky Dragon - Phường Phước Long B, Tp. Thủ Đức	*616.210.939*	*616.210.939*
Dự án Tropic Garden 2 - Phường Thảo Điền, Tp. Thủ Đức	*5.253.155.572*	*5.253.155.572*
Dự án Orchard - Phường 9, Quận Phú Nhuận	*7.337.006.272*	*7.337.006.272*
Cộng	*13.206.372.783*	*13.206.372.783*

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

Tại ngày 31/12/2024, Công ty đánh giá chưa có dấu hiệu suy giảm giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.

V.8 Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**26.546.566.154**	**28.062.781.070**
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	22.704.402.087	22.809.236.147
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác	3.842.164.067	5.253.544.923
b. Chi phí trả trước dài hạn	**3.771.029.165**	**2.572.678.394**
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng	2.188.655.339	777.635.000
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	538.916.943	579.920.906
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, các khoản khác	1.043.456.883	1.215.122.488
Cộng	**30.317.595.319**	**30.635.459.464**

Biến động về chi phí trả trước trong năm như sau:	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Số dư đầu năm	**30.635.459.464**	**41.077.879.118**
Tăng trong năm	*7.198.920.991*	*14.386.659.773*
Tăng khác	*2.071.746.002*	-
Phân bổ trong năm	*(4.944.479.258)*	*(24.829.079.427)*
Kết chuyển khác	*(4.644.051.880)*	-
Số dư cuối năm	**30.317.595.319**	**30.635.459.464**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	522.086.755.185	18.832.891.670	18.057.067.637	51.872.196.377	99.000.000	**610.947.910.869**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(4.585.090.000)*	*(71.238.000)*	-	**(4.656.328.000)**
Giảm khác	-	-	*(1.298.014.200)*	-	-	**(1.298.014.200)**
Số dư cuối năm	522.086.755.185	18.832.891.670	12.173.963.437	51.800.958.377	99.000.000	**604.993.568.669**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	69.034.498.762	9.477.359.130	14.680.115.815	49.553.757.072	99.000.000	**142.844.730.779**
Khấu hao trong năm	*11.287.048.818*	*988.039.480*	*650.931.555*	*1.831.412.513*	-	**14.757.432.366**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(4.585.090.000)*	*(71.238.000)*	-	**(4.656.328.000)**
Giảm khác	-	-	*(1.298.014.200)*	-	-	**(1.298.014.200)**
Số dư cuối năm	80.321.547.580	10.465.398.610	9.447.943.170	51.313.931.585	99.000.000	**151.647.820.945**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	453.052.256.423	9.355.532.540	3.376.951.822	2.318.439.305	-	**468.103.180.090**
Số dư cuối năm	441.765.207.605	8.367.493.060	2.726.020.267	487.026.792	-	**453.34[illegible].747.724**

(*) Chủ yếu là Legacy Mekong (Azurai Cần Thơ Resort).

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 412 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 423 tỷ đồng).

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 69,54 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 66,2 tỷ đồng).

V.10 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
1. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	57.754.517.947	112.132.828.175	169.887.346.122
Số dư cuối năm	57.754.517.947	112.132.828.175	169.887.346.122
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	100.114.377.378	100.114.377.378
Khấu hao trong năm	-	*7.801.687.830*	*7.801.687.830*
Số dư cuối năm	-	107.916.065.208	107.916.065.208
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu năm	57.754.517.947	12.018.450.797	69.772.968.744
Số dư cuối năm	**57.754.517.947**	**4.216.762.967**	**61.971.280.914**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2023 là 34 tỷ Đồng.)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 103 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2023 là 30 tỷ Đồng).

V.11 Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
1. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
Số dư cuối năm	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	53.275.483.531	53.275.483.531
Khấu hao trong năm	-	*6.092.808.181*	*6.092.808.181*
Số dư cuối năm	-	59.368.291.712	59.368.291.712
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu năm	76.447.986.206	257.743.864.151	334.191.850.357
Số dư cuối năm	**76.447.986.206**	**251.651.055.970**	**328.099.042.176**

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại 31/12/2024: 5.174.169.947 VND. (Tại 31/12/2023: 5.174.169.947 VND).

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 các giá trị các bất động sản này chưa có sự suy giảm giá trị trên thị trường.

V.12 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395
Cộng	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại phường Thảo Điền, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

V.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí xây dựng cơ bản, sửa chữa văn phòng	4.107.799.041	6.451.621.122
Cộng	**4.107.799.041**	**6.451.621.122**

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

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	**6.451.621.122**	**16.659.587.273**
Tăng trong năm	-	*122.800.000*
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	*(4.996.405.960)*
Kết chuyển sang hàng tồn kho	*(730.149.429)*	-
Kết chuyển sang TSCĐ vô hình	-	*(3.943.422.500)*
Khác	*(1.613.672.652)*	*(1.390.937.691)*
Số dư cuối năm	**4.107.799.041**	**6.451.621.122**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, 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 ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
UBS AG, Singapore Branch (Credit Suisse AG, Singapore Branch)	*162.887.625.025*	*162.887.625.025*	*155.677.500.000*	*155.677.500.000*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	*66.764.273.974*	*66.764.273.974*
Khác	*162.184.789.559*	*162.184.789.559*	*126.733.890.343*	*126.733.890.343*
Cộng	**325.072.414.584**	**325.072.414.584**	**349.175.664.317**	**349.175.664.317**

Tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023, công ty có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán.

V.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	**281.403.665.254**	**315.418.485.515**
Khách hàng bên thứ 3	281.403.665.254	315.418.485.515
Cộng	**281.403.665.254**	**315.418.485.515**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho các khách hàng.

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, 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 nộp, phải thu nhà nước

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong năm như sau:

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

	01/01/2024	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ)	31/12/2024
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	15.349.201.783	15.349.201.783	-
Thuế nhà thầu	6.490.556.054	54.797.751.059	61.138.890.750	149.416.363
Thuế thu nhập cá nhân	1.243.073.998	16.636.539.620	15.899.708.003	1.979.905.615
Các loại thuế khác	1.150.571.520	5.845.599.167	5.948.583.534	1.047.587.153
Cộng	**8.884.201.572**	**92.629.091.629**	**98.336.384.070**	**3.176.909.131**

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

	01/01/2024	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.362.698.412	27.906.722.748	15.349.201.783	30.920.219.377
Thuế TNDN tạm nộp 1%	3.398.844.983	-	683.988.330	2.714.856.653
Thuế TNDN nộp thừa	266.404.354	683.988.330	-	950.392.684
Cộng	**22.027.947.749**	**28.590.711.078**	**16.033.190.113**	**34.585.468.714**

Số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước bằng tiền trong năm Công ty như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Thuế nhà thầu đã nộp	*61.138.890.750*	*74.935.522.977*
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	*15.899.708.003*	*17.144.090.025*
Thuế khác đã nộp	*5.948.583.534*	*4.691.012.450*
Cộng	**82.987.182.287**	**96.770.625.452**

Thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT)

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

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

V.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("Thuế TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong năm nay và năm trước 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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. 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): Công ty kê khai và nộp theo quy định.

V.17 Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	**5.407.835.233.567**	**3.171.864.296.792**
Trích trước chi phí lãi vay	5.174.129.335.750	3.021.762.780.279
Trích trước chi phí xây dựng	128.699.925.467	128.693.3[illegible].792
Các khoản trích trước chi phí khác	105.005.972.350	21.403.171.731
b. Dài hạn	**342.309.912.572**	-
Trích trước chi phí lãi vay	342.309.912.572	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	*288.899.678.743*	-
Bên liên quan dài hạn (c)	*53.410.233.829*	-
Cộng	**5.750.145.146.139**	**3.171.864.296.792**

Trong đó chi tiết số dư chi phí phải trả khác ngắn hạn của bên thứ 3 và bên liên quan như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
UBS AG, Singapore Branch (Tên cũ Credit Suise AG, Singapore Branch)	*997.281.575.463*	*769.691.079.820*
Seatown Private Credit Master Fund	*662.215.440.192*	*291.735.870.167*
Credit Opportunities III Pte. Limited	*566.400.054.262*	*285.368.270.189*
Dallas Vietnam Gamma Ltd	*527.470.881.122*	*301.272.853.725*
Công ty CP Chứng khoán BIDV	*523.606.240.434*	*288.382.109.023*
Khác	*2.120.022.923.575*	*1.219.300.497.429*
Bên liên quan ngắn hạn (c)	*10.838.118.519*	*16.113.616.439*
Cộng	**5.407.835.233.567**	**3.171.864.296.792**

c. Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".*

V.18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là tiền nhận trước về cho thuê bãi đậu xe với các bên liên quan *(thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan").*

V.19 Phải trả khác

a. Ngắn hạn	31/12/2024	01/01/2024
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (1)	2.685.672.297.964	2.085.276.608.351
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	1.882.403.473.588	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (2)	388.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả từ việc cấn trừ công nợ	281.620.568.627	182.707.843.223
Kinh phí công đoàn	5.296.729.443	5.192.839.206
Bảo hiểm xã hội	1.969.845.652	1.969.365.652
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.209.669.517.343	317.410.556.024
Cộng	**6.455.452.790.362**	**2.981.377.570.196**

Số dư của bên thứ 3 và bên liên quan như sau:

Ngắn hạn	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Phải trả bên liên quan (c)	*3.878.047.279.592*	*2.371.360.178.373*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	*1.893.319.268.317*	*18.345.886.633*
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi (2)	*388.820.357.740*	*388.820.357.740*
Phải trả cho bên thứ ba khác	*295.265.884.713*	*202.851.147.450*
Cộng	**6.455.452.790.362**	**2.981.377.570.196**

b. Dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	18.647.409.000.000	22.276.682.373.990
Công ty Cổ phần Novareal	*15.714.409.000.000*	*16.909.090.000.000*
Bên thứ 3 khác	*-*	*2.434.592.373.990*
Bên liên quan (c)	*2.933.000.000.000*	*2.933.000.000.000*
Các khoản phải trả khác bên liên quan (c)	-	1.142.340.858.709
Khác	-	96.565.506
Cộng	**18.647.409.000.000**	**23.419.119.798.205**

c. Phải trả khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".*

(1) Số dư thể hiện số tiền phải trả cho các bên đảm bảo, để được hiện thế chấp cổ phiếu cho các khoản vay có liên 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 Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

(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 chia lợi nhuận. 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.

V.20 Vay ngắn hạn và dài hạn

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	a. Vay ngắn hạn	**25.724.617.839.292**	**25.724.617.839.292**	**20.789.820.610.180**	**20.789.820.610.180**
20.1	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	15.662.869.221.471	15.662.869.221.471	14.430.659.342.264	14.430.659.342.264
20.2	Vay ngân hàng	2.252.100.860.793	2.252.100.860.793	800.502.154.352	800.502.154.352
20.3	Vay bên thứ ba	7.405.943.760.000	7.405.943.760.000	5.653.279.200.000	5.653.279.200.000
20.4	Vay bên liên quan	443.940.000.000	443.940.000.000	-	-
	Chi phí phát hành trái phiếu	(40.236.002.972)	(40.236.002.972)	(94.620.086.436)	(94.620.086.436)
	b. Vay dài hạn	**9.938.338.203.399**	**9.938.338.203.399**	**15.459.511.205.583**	**15.459.511.205.583**
20.1	Trái phiếu dài hạn	9.490.872.840.875	9.490.872.840.875	11.709.689.359.119	11.709.689.359.119
33.2	Vay ngân hàng	200.000.000	200.000.000	1.709.908.577.708	1.709.908.577.708
20.2	Vay bên thứ ba	-	-	1.758.240.000.000	1.758.240.000.000
20.3	Vay bên liên quan	540.804.984.915	540.804.984.915	432.000.000.000	432.000.000.000
20.4	Chi phí phát hành trái phiếu	(93.539.622.391)	(93.539.622.391)	(150.326.731.244)	(150.326.731.244)
	Cộng	**35.662.956.042.691**	**35.662.956.042.691**	**36.249.331.815.763**	**36.249.331.815.763**

Biến động các khoản vay trong năm như sau:

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu năm	**20.789.820.610.189**	**15.459.511.205.583**	**36.249.331.815.763**
Phát sinh tăng vay trong năm	443.940.000.000	666.293.573.715	1.110.233.573.715
Phát sinh trả vay trong năm	(2.482.550.401.272)	54.659.008.853	(2.427.891.392.419)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	380.365.295.152	350.916.750.480	731.282.045.632
Kết chuyển vay dài hạn sang ngắn hạn	6.593.042.335.232	(6.593.042.335.232)	-
Số dư nợ vay cuối năm	**25.724.617.839.292**	**9.938.338.203.399**	**35.662.956.042.691**

(*) Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh số III.2 "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	**31/12/2024**	**01/01/2024**
1. Trái phiếu ngắn hạn	**15.662.869.221.471**	**14.430.659.342.264**
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	5.450.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	2.199.259.959.577	1.657.410.152.311
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	2.221.389.546.790	2.214.549.189.953
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương (5)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (6)	864.003.400.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (7)	115.320.415.104	130.700.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (8)	84.895.900.000	
2. Trái phiếu dài hạn	**9.490.872.840.875**	**11.709.689.359.119**
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (9)	8.200.217.339.280	7.291.812.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	1.290.655.501.595	1.940.535.159.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Kỹ Thương (5)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (6)	-	864.003.400.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (7)		-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (8)	-	88.338.800.000
Cộng	**25.153.742.062.346**	**26.140.348.701.383**

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh 1 lần vào tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của công ty tại hai công ty chủ đầu tư dự án liên quan. Người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn của toàn bộ trái phiếu từ 36 tháng sang 60 tháng, theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2025. Trong năm và tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã mua lại trước hạn hai mươi (20) gói Trái phiếu với tổng mệnh giá 6.660 tỷ đồng.

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm năm (5) 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 649.900.000.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.*

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

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

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

** 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

** 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 tái cơ cấu trái phiếu.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.*

** 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 300.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu 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 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn.*

** 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 220.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.*

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (02) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

6. 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 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. 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.

7. 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 với các trái chủ để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

8. 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. 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.

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

Phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu 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 được điều chỉnh thành 77.000 đồng/cổ phần tại ngày 17/01/2024, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 59.771 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 05/07/2024 (Ngày Hiệu lực sửa đổi). Theo đó dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu lực sửa đổi là 320.935.280 USD với mệnh giá 214.960 USD/Trái phiếu, đáo hạn ngày 30/6/2027, chịu lãi suất 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá mua lại là tổng của 115% của dư nợ gốc và lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển đổi ban đầu áp dụng từ Ngày Hiệu lực sửa đổi, được xác định bằng 40.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 134.135 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi. Giá Chuyển đổi ban đầu đã được điều chỉnh thành 36.000 đồng/cổ phần kể từ ngày 05/01/2025, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 149.038 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi.

V.20.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Ngày giải ngân Ngày đáo hạn	31/12/2024	01/01/2024
1. Vay ngắn hạn ngân hàng		**2.252.100.860.793**	**800.502.154.352**
Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)	28/10/2022 28/10/2025	935.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 - (2)	19/10/2022 19/04/2025	17.250.000.000	9.200.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2)	19/10/2022 19/04/2025	485.469.000.000	195.360.000.000
Maybank International Labuan Branch (2)	19/10/2022 19/04/2025	485.469.000.000	195.360.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)	12/09/2019 15/06/2027	328.512.860.793	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	18/10/2019 15/06/2027	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	Đã tất toán	-	122.600.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited Singapore Branch	Đã tất toán	-	138.339.300.000
2. Vay dài hạn ngân hàng		**200.000.000**	**1.709.908.577.708**
Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)	31/10/2022 31/10/2025	-	935.300.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (2)	19/10/2022 19/04/2025	-	293.040.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2)	19/10/2022 19/04/2025	-	293.040.000.000
Maybank International Labuan Branch (2)	19/10/2022 19/04/2025	-	13.800.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)	12/09/2019 15/06/2027	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	18/09/2019 15/06/2027	200.000.000	300.000.000
Cộng		**2.252.300.860.793**	**2.510.410.732.060**

1. Vay Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn

Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam hạn mức 1.500 tỷ đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

V.20.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

2. 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:

2.1. 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 cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.

2.2. 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 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày cuối năm là 17.250.000.000 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 4,5%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Tp. HCM. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

3. 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. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM 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:

	Ngày giải ngân Ngày đáo hạn	31/12/2024	01/01/2024
1. Vay ngắn hạn bên thứ 3		**7.405.943.760.000**	**5.653.279.200.000**
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	18/08/2022 18/08/2025	2.452.896.000.000	586.080.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	12/04/2021 12/05/2024	2.242.355.760.000	2.143.099.200.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	12/08/2022 14/02/2025	1.405.305.000.000	1.343.100.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	31/12/2021 15/07/2024	945.387.000.000	1.221.000.000.000
Vay cá nhân khác (5)	28/10/2021 15/03/2027	360.000.000.000	360.000.000.000
2. Vay dài hạn bên thứ 3		**-**	**1.758.240.000.000**
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	18/08/2022 18/08/2025	-	1.758.240.000.000
Cộng		**7.405.943.760.000**	**7.411.519.200.000**

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

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. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

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 Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án.

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

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 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.

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. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn.

5. Vay cá nhân khác

Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời hạn từ 18 đến 36 tháng, lãi suất vay cố định 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

V.20.4 Thuyết minh vay từ tổ chức và cá nhân bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c.*

V.21 Dự phòng phải trả

Dài hạn	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao	2.412.376.550	7.116.345.258
Cộng	**2.412.376.550**	**7.116.345.258**

Dự phòng nợ phải trả - chi tiết phát sinh như sau:	**Dài hạn**
Số đầu năm	**7.116.345.258**
Số hoàn nhập	(4.703.968.708)
Số cuối năm	**2.412.376.550**

V.22 Vốn chủ sở hữu

V.22.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	26.510.211.943.326
Lợi nhuận thuần năm trước	-	-	(3.869.270.734.772)	(3.869.270.734.772)
Số dư cuối năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554
Số dư đầu năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554
Lợi nhuận thuần năm nay	-	-	168.720.685.764	168.720.685.764
Số dư cuối năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.742.985.410.308)	22.809.661.894.318

V.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp 31/12/2024	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Diamond Properties	8,65%	1.686.609.870.000	1.764.153.930.000
Công ty Cổ phần Nova Group	17,63%	3.438.407.580.000	3.822.574.330.000
Cổ đông khác	73,72%	14.376.027.930.000	13.914.317.120.000
Cộng	**100,00%**	**19.501.045.380.000**	**19.501.045.380.000**

Tại ngày 31/12/2024, 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.22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Vốn góp cuối năm	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

V.22.4 Cổ tức

	Năm 2024	Năm 2023
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*Chưa công bố*	-

V.22.5 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*1.950.104.538*	*1.950.104.538*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*1.950.104.538*	*1.950.104.538*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

V.23 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Tài sản thuê:

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:

	Năm 2024	Năm 2023
Dưới 1 năm	7.114.800.000	8.957.968.600

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:

	Năm 2024	Năm 2023
Dưới 1 năm	6.154.007.342	7.177.857.678
Từ 1 đến 5 năm	10.920.700.364	12.110.329.099
Trên 5 năm	51.823.551.629	53.555.656.865
Cộng	**68.898.259.335**	**72.843.843.642**

b. Ngoại tệ các loại

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị (USD)	Giá trị (USD)
USD	4.104,52	4.117,72

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

VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	164.657.595.994	203.618.046.284
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.490.535.353	8.892.886.340
Doanh thu cho thuê tài sản	8.933.931.621	9.495.726.365
Cộng	**184.082.062.968**	**222.006.658.989**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	79.917.609.240	104.182.932.246

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

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

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	164.657.595.994	203.618.046.284
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.490.535.353	8.892.886.340
Doanh thu cho thuê tài sản	8.933.931.621	9.495.726.365
Cộng	**184.082.062.968**	**222.006.658.989**

VI.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	157.463.708.377	172.857.668.114
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	10.171.444.444	10.731.700.000
Giá vốn cho thuê tài sản	7.893.995.095	8.130.408.179
Cộng	**175.529.147.916**	**191.719.776.293**

VI.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi chuyển nhượng vốn	4.579.156.000.000	-
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	979.744.898.632	1.143.531.515.091
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.042.194.845	41.398.300.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.964.656.265	9.266.070.958
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	12.468.246	5.708.889.148
Cộng	**5.587.920.217.928**	**1.199.904.775.197**
Trong đó: Doanh thu tài chính bên liên quan	628.756.956.489	744.986.046.985

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

VI.5 Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí lãi vay	3.841.522.630.680	4.065.675.739.[illegible]
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	98.404.850.224	336.932.626.834
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính	750.875.944.728	480.168.198.124
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	399.253.475.491	249.387.598.[illegible]
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	111.171.192.317	244.987.208.884
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	61.419.784.251	-
Chi phí khác	86.699.503.175	-
Cộng	**5.349.347.380.866**	**5.377.151.371.782**
Trong đó: Chi phí tài chính bên liên quan	48.134.735.909	16.748.157.809

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "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 năm.

VI.6 Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	225.334.020	666.218.448
Chi phí nhân viên	-	182.221.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.106.798	105.847.285
Các chi phí khác	4.632.767.590	6.740.236.415
Cộng	**4.913.208.408**	**7.694.523.522**

VI.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên	935.925.252	6.372.431.207
Chi phí đồ dùng văn phòng	42.421.376	112.148.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	390.152.836	1.045.593.516
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	22.281.919.763	15.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.606.420.637	44.747.266.362
Các chi phí khác	8.946.436.199	28.752.437.320
Cộng	**83.203.276.063**	**96.029.877.309**

VI.8 Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi thanh lý tài sản cố định	2.227.272.727	2.178.919.687
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	48.170.920	380.142.276.806
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	4.703.968.708	-
Thu nhập khác	4.882.408.939	934.959.064
Cộng	**11.861.821.294**	**383.256.155.557**

VI.9 Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Phạt do vi phạm hợp đồng	586.976.081	855.733.462
Chi phí khác	623.504.120	987.042.147
Cộng	**1.210.480.201**	**1.842.775.609**

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

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân công	49.035.753.985	55.369.417.154
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.651.928.377	40.192.116.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.354.570.776	57.657.442.579
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	22.281.919.763	15.000.000.000
Khác	127.603.379.249	127.225.200.711
Cộng	**285.927.552.150**	**295.444.177.124**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:	Năm 2024	Năm 2023
1. Tổng lợi nhuận trước thuế	**169.660.603.736**	**(3.869.270.734.772)**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận trước thuế để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**1.975.696.620.886**	**2.947.404.569.683**
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	1.979.441.955.863	2.955.919.832.816
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	*1.968.409.694.284*	*2.912.878.153.041*
Chi phí phạt thuế	*1.137.008.951*	*935.733.462*
Chi phí không được trừ khác	*9.895.252.628*	*42.105.946.315*
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	(3.745.334.977)	(8.515.262.133)
Hoàn các khoản trích vào chi phí năm trước	*(2.776.746.622)*	*(7.546.683.780)*
Đánh giá chênh lệch giá trị dự án	*(968.588.355)*	*(968.588.355)*
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	**2.145.357.229.622**	**(921.866.174.089)**
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	2.145.079.142.676	(961.425.660.429)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	278.086.946	(1.838.813.660)
4. Thu nhập được miễn thuế	**(26.042.194.845)**	**(41.398.300.000)**
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(26.042.194.845)	(41.398.300.000)
5. Chuyển lỗ và bù trừ lãi lỗ	**(2.119.315.034.777)**	-
Lỗ từ hoạt động kinh doanh được chuyển trong năm	(2.119.036.947.831)	-
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm	(278.086.946)	-
6. Thu nhập tính thuế (5=3+4)	-	-
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (7=5*6)	-	-

VI.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại

VI.12.1 Thuế TNDN hoãn lại trên Cân đối kế toán và Kết quả kinh doanh

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
Chỉ tiêu	**31/12/2024**	**01/01/2024**	**Năm 2024**	**Năm 2023**
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**35.950.600**	**2.837.565.738**	**2.801.615.138**	-
Chi phí lãi vay	35.950.600	1.974.391.682	1.938.441.082	-
Chi phí trích trước, hoa hồng	-	863.174.056	863.174.056	-
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	**1.861.692.166**	**1.861.692.166**	-
Khấu hao tài sản cố định.	-	1.861.692.166	1.861.692.166	-
3. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày CĐKT (1-2)	**35.950.600**	**975.873.572**		
4. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHĐ kinh doanh (1-2)			**939.922.972**	-

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

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

VI.12.2 Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại	
	Năm 2024	**Năm 2023**
Số đầu năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(939.922.972)	-
Số cuối năm	35.950.600	975.873.572

VI.12.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Lỗ tính thuế	1.183.366.661.119	3.302.681.695.896
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định	7.968.537.349.233	6.941.487.772.609
Cộng	**9.151.904.010.352**	**10.244.169.468.505**

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 2019 đã quyết toán	*853.144.722.133*	*(837.038.758.320)*	*(853.144.722.133)*	-
Năm 2021 chưa quyết toán	*1.105.952.214.996*	*(1.105.952.214.996)*	*(1.105.952.214.996)*	-
Năm 2022 chưa quyết toán	*396.426.248.490*	*(176.324.061.461)*	*(176.324.061.461)*	*220.102.187.029*
Năm 2023 chưa quyết toán	*963.264.474.090*	-	-	*963.264.474.090*
Cộng	**3.318.787.659.709**	**(2.119.315.034.777)**	**(2.135.420.998.590)**	**1.183.366.661.119**

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 2019 đã quyết toán	*941.360.117.660*	-	-	-
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*
Cộng	**8.909.897.466.893**	-	-	**7.968.537.349.233**

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Chuyển đổi nợ gốc vay thành nợ phải trả	-	2.346.000.000.000
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	70.712.022.095	130.088.416.150
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	57.267.180.379	37.357.709.558
Bán giải chấp cổ phiếu bên thứ ba để thanh toán gốc vay	518.131.149.917	1.290.722.897.912
Lãi vay phải trả nhập gốc	557.488.588.800	-
Cộng	**1.203.598.941.191**	**3.804.169.023.620**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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 cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí công trình xây dựng dự án	122.151.972.718	131.297.807.647

1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

Cam kết liên quan mua lại trước hạn các gói trái phiếu

Tháng 12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án cam kết mua lại trước hạn đối với 21 gói trái phiếu phát hành từ năm 2020 với tổng giá trị dự kiến 7.000 tỷ đồng.

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 cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ với nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ theo nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG.

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

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

Công ty cam kết nhận cọc chuyển nhượng dự án liên quan một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các đối tác: Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova; Công ty Cổ phần Novareal; Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside; Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn; Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú; 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.

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.26.

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.7)*

2. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)*

3. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

4. Công ty Cổ phần Nova Group - 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.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên này

Công ty cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

2a. 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 (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
1. Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.100.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	211.363.636
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	Thù lao	200.000.000	60.434.783
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	Thù lao		20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	30.000.000
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	Thù lao	-	15.755.693
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	Thù lao	-	15.755.693
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024	Tiền lương	4.266.799.172	3.287.238.095
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc từ ngày 01/11/2024	Tiền lương	678.260.870	-
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc Kiêm GĐ tài chính	Tiền lương	2.578.616.977	1.638.260.870
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	302.608.696	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	282.434.783	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng từ ngày 05/04/2024	Tiền lương	535.414.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng đến ngày 05/04/2024	Tiền lương	296.203.009	1.059.711.965
Nguyễn Ngọc Huyên	Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	591.360.000
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	146.298.435
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	228.556.800
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc tài chính đến ngày 29/5/2023	Tiền lương	-	799.085.714

2b. Giao dịch với các bên liên quan khác

2b.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên kết quả kinh doanh	Phát sinh trong năm	
	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	**79.917.609.240**	**104.182.962.246**
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	*9.623.188.000*	*7.472.987.000*
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	*9.623.188.000*	*7.472.987.001*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thai Binh	*9.623.188.000*	*7.472.987.000*
Công ty TNHH Thành phố Aqua	*9.623.188.000*	*7.472.987.000*
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	*9.623.188.000*	*7.472.987.001*
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	*9.623.188.000*	*7.472.987.001*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*9.623.188.000*	*7.472.987.001*
Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	*9.623.188.000*	*7.472.987.001*
Công ty TNHH Nova Property Management	*1.372.105.240*	*1.372.105.240*
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	*1.560.000.000*	*600.000.000*
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	-	*8.600.000.000*
Công ty TNHH The Forest City	-	*7.472.987.000*
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	*7.472.987.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	-	*7.472.987.001*
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	-	*2.400.000.000*
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	*9.008.000.000*
2. Doanh thu hoạt động tài chính	**628.756.956.489**	**744.986.045.985**
Lãi từ hợp tác kinh doanh	602.714.761.644	703.587.746.985
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	*602.714.761.644*	*703.587.746.985*
Cổ tức lợi nhuận được chia	26.042.194.845	41.398.300.000
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình	*13.402.522.000*	
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	*6.999.650.000*	*33.998.300.000*
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	*5.640.022.845*	*7.400.000.000*
3. Chi phí tài chính	**48.134.735.909**	**16.748.157.809**
Chi phí lãi vay	48.134.735.909	16.748.157.809
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*30.335.315.075*	*16.113.616.459*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*6.961.302.315*	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	*4.971.567.560*	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	*3.241.594.521*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	*1.931.313.698*	-
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	*693.642.740*	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	*634.541.370*

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác trong năm	Phát sinh trong năm	
	Năm 2024	Năm 2023
1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	**65.936.070.708**	**73.086.403.720**
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	*16.066.515.584*	*2.477.200.000*
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	*10.393.043.044*	*8.150.672.540*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*9.528.056.120*	*8.150.672.540*
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*7.341.520.000*	*2.477.200.000*
Công ty TNHH Thành phố Aquarius	*6.928.695.360*	*2.477.200.000*
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	*6.928.695.350*	*8.150.672.540*
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	*4.330.434.600*	*6.271.117.220*
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	*3.759.110.640*	*4.391.561.900*
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	*660.000.000*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	*4.391.561.900*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	-	*8.150.672.540*
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	*2.477.200.000*
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	-	*4.730.000.000*
Công ty TNHH The Forest City	-	*8.150.672.540*
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	-	*2.640.000.000*
2. Tiền thu từ đi vay	**552.744.984.915**	**455.140.000.000**
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình	*177.140.000.000*	
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	*115.500.000.000*	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	*111.100.000.000*	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*95.804.984.915*	
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	*40.200.000.000*	
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*13.000.000.000*	*432.000.000.000*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	*23.140.000.000*
3. Tiền chi trả nợ	-	**23.140.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	*23.140.000.000*
4. Hoạt động khác	**680.132.489.473**	**1.954.263.712.036**
Công ty Cổ phần Novagroup	*487.835.660.685*	*1.353.372.919.985*
Công ty Cổ phần Diamond Properties	*192.296.828.788*	*300.968.140.076*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên	-	*299.920.651.995*

2c. Công nợ với các bên liên quan khác

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	31/12/2024	01/01/2024
1. Phải thu khách hàng	**78.527.924.234**	**63.572.084.220**
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ	*20.422.370.000*	*24.422.370.000*
Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	*14.152.153.684*	*3.759.110.640*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	*10.392.943.044*	*3.759.110.640*
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	*9.137.820.224*	*5.673.472.540*
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	*7.942.163.764*	*1.879.555.320*
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	*5.673.472.540*	*5.673.472.540*
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	*4.730.000.000*	*4.730.000.000*
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	*3.464.347.684*	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent	*1.716.000.000*	*660.000.000*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*866.086.924*	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	-	*5.673.472.540*
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	-	*7.341.520.000*
Công ty Cổ phần Global Membership	*30.466.370*	-
2. Phải thu ngắn hạn khác	**53.619.904.598**	**479.729.963.368**
Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bến Thành	*29.307.155.158*	*30.810.086.194*
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	*6.085.917.688*	*376.820.563.422*
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	*53.872.482.000*
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	*3.226.831.752*	*3.226.831.752*
Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*
3. Phải thu dài hạn khác	**4.623.600.000.000**	**4.623.600.000.000**
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	*4.623.600.000.000*	*4.623.600.000.000*
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	**10.838.118.519**	**16.113.616.439**
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	-	*16.113.616.439*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Mỹ Đình	*4.971.567.560*	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	*3.241.594.521*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Thuận Phát	*1.931.313.695*	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	*693.642.740*	-
5. Chi phí phải trả dài hạn	**53.410.233.829**	-
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	*46.448.931.514*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Nova	*6.961.302.315*	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn	**57.514.077.972**	**58.886.183.212**
Công ty TNHH Nova Property Management	*57.514.077.972*	*58.886.183.212*

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả (Tiếp theo)	Số dư tại ngày	
	31/12/2024	01/01/2024
7. Phải trả khác ngắn hạn	**3.878.947.279.592**	**2.371.360.178.373**
Công ty Cổ phần Novagroup	*2.527.222.986.403*	*2.039.387.325.718*
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	*891.460.858.709*	
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	*299.920.651.995*	*299.920.651.995*
Công ty Cổ phần Diamond Properties	*11[illegible].772.282.161*	*1.312.598.5[illegible]*
Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận	*40.329.786.214*	*27.757.978.797*
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	*5.467.501.753*	-
Công ty TNHH Bất Đổng Sản Nova Riverside	*292.896.000*	*569.751.883*
Công ty TNHH The Forest City	*841.870.093*	*841.870.093*
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valey	*750.337.768*	*750.337.768*
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	-	*819.453.637*
Công ty Cổ phần Global Membership	*888.108.496*	-
8. Phải trả khác dài hạn	**2.933.000.000.000**	**4.075.340.858.709**
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	*1.142.340.858.709*
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	*1.015.000.000.000*	*1.015.000.000.000*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	*660.000.000.000*	*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*
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú	*178.000.000.000*	*178.000.000.000*
9. Vay ngắn hạn	**443.940.000.000**	
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	*177.140.000.000*	
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Thành Nhơn	*115.500.000.000*	
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát	*111.100.000.000*	
Công ty TNHH Du lịch Bình An	*40.200.000.000*	
10. Vay dài hạn	**540.804.984.915**	**432.000.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*445.000.000.000*	*432.000.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Nova	*95.804.984.915*	

VIII.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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.

VIII.3.1 **Báo cáo bộ phận chính yếu:** theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024

	Năm 2024		
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	164.657.595.994	157.463.708.377	7.193.887.617
Chuyển nhượng bất động sản	10.490.535.353	10.171.444.444	319.090.909
Cho thuê tài sản	8.933.931.621	7.923.995.095	1.039.936.526
Cộng	**184.082.062.968**	**175.529.147.916**	**8.552.915.052**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023

	Năm 2023		
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	203.584.078.542	172.857.668.114	30.726.410.428
Chuyển nhượng bất động sản	8.892.886.340	10.731.700.000	(1.838.813.660)
Cho thuê tài sản	9.529.694.107	8.130.408.179	1.399.285.928
Cộng	**222.006.658.989**	**191.719.776.293**	**30.286.882.696**

VIII.3.2 **Báo cáo bộ phận thứ yếu:** theo khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bổ ở trong nước. Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

VIII.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại TP.HCM, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa chính thức có hiệu lực ngày 01/4/2025. Theo Nghị quyết này, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại Công ty con của Công ty là dự án Lakeview City sẽ chính thức được giải quyết. Cụ thể, đối với hai khu đất 30,224 ha phường Bình Khánh (Tp.Thủ Đức) và khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiếc (dự án Lakeview City) được bồi thường khi nhà nước thu hồi khu đất 30,224ha phường Bình Khánh để làm dự án tái định cư), Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội nêu rõ phương án xác định giá đất làm cơ sở để thu tiền sử dụng đất. Như vậy với Nghị quyết này, từ ngày 01/04/2025, các Sở ban ngành TP.HCM sẽ tổ chức thực hiện theo trình tự, thủ tục để xử lý và tháo gỡ triệt để khó khăn, vướng mắc cho dự án Lakeview City. Theo đó, tổng số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp của dự án Lakeview City theo thông báo của cơ quan thuế ngày 08/01/2021 sẽ được xác định lại.

VIII.5 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Thanh	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trương Văn Bác

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 04336 9 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-07-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG GIA ĐỊNH

Phạm Văn Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 79

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

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

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	22/06/2023	
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	21/10/2020	

Ủy Ban Kiểm toán

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên	25/08/2023	25/12/2024
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	25/12/2024	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	04/11/2020	

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	17/03/2023	01/11/2024
Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	
Ông	Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm GĐ tài chính	06/09/2024	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	
Ông	Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	17/12/2020	05/04/2024
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	05/04/2024	

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	08/02/2023	
Ông	Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	25/08/2023	01/11/2024
Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến: Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất *đính kèm từ trang số 06 đến trang số 79* đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A1024361-HN/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 79, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.

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

Theo Thuyết minh III.2 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024, Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc liệu Tập đoàn có thể (1) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (2) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (3) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai, (4) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng; và cũng phụ thuộc vào việc các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết theo các thư cam kết của họ.

Những điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh III.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh cho Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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

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

Huỳnh Tiểu Phụng	**Đỗ Thị Mai Hoa**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1269 -2023-005-1	kiểm toán số: 3559-2021-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**207.831.078.798.684**	**191.154.819.021.853**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	VI.1	**4.607.601.921.683**	**3.412.524.436.724**
1. Tiền	111		3.343.715.161.772	1.713.759.213.836
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.263.886.759.911	1.698.765.222.888
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**31.258.216.194**	**43.507.843.256**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2a	31.258.216.194	43.507.843.256
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**54.813.392.824.915**	**47.011.035.493.822**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	2.996.106.511.118	2.837.441.207.038
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	7.857.833.385.978	7.457.550.110.086
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.5a	6.050.897.395.010	6.602.402.331.194
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.6a	37.982.680.530.513	30.139.277.491.282
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.7a	(74.124.997.704)	(25.635.645.778)
IV. Hàng tồn kho	**140**	VI.8	**146.607.440.687.432**	**138.935.271.807.965**
1. Hàng tồn kho	141		147.027.941.663.523	139.096.217.236.865
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(420.500.976.091)	(160.945.428.900)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.771.385.148.460**	**1.752.479.440.086**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	432.530.802.027	273.503.248.516
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.18b	1.084.331.717.815	1.216.505.939.331
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.18b	254.522.628.618	262.470.252.239

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	**200**		**29.946.901.858.972**	**50.331.560.521.272**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**15.900.998.378.910**	**34.560.075.860.276**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3b	-	86.080.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	VI.5b	176.200.000.000	176.200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	VI.6b	15.741.300.378.910	34.297.901.289.784
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	VI.7b	(16.502.000.000)	(105.429.508)
II. Tài sản cố định	**220**		**1.937.682.347.954**	**2.401.389.820.394**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.11	1.875.694.928.140	2.331.565.433.184
- Nguyên giá	*222*		*2.286.171.400.171*	*2.684.512.946.723*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(410.476.472.031)*	*(352.947.513.539)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.12	61.987.419.814	69.824.387.210
- Nguyên giá	*228*		*170.305.186.522*	*170.305.186.522*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(108.317.766.708)*	*(100.480.799.312)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	VI.13	**5.737.179.048.000**	**5.543.248.882.224**
- Nguyên giá	231		6.503.656.915.369	6.114.620.064.517
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(766.477.867.369)	(571.371.182.293)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**544.001.499.525**	**528.661.491.035**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.14	181.998.060.395	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.15	362.003.439.130	346.663.430.640
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.709.377.159.826**	**1.728.050.951.949**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2b	1.411.340.774.269	1.423.136.037.351
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	302.340.514.598	304.914.914.598
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	VI.2c	(4.304.129.041)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**4.117.663.424.757**	**5.570.133.515.394**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.9b	1.500.140.582.061	1.689.485.786.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.25	141.684.358.122	183.870.469.256
3. Lợi thế thương mại	269	VI.10	2.475.838.484.574	3.696.777.259.435
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**237.777.980.657.656**	**241.486.379.543.125**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		190.486.956.299.042	196.183.529.500.722
I. Nợ ngắn hạn	310		107.222.351.548.398	87.282.658.320.119
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.16	8.467.334.913.746	9.876.727.746.646
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.17	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.18a	7.908.894.960.310	1.087.318.344.902
4. Phải trả người lao động	314	VI.19	7.696.969.531	11.034.456.956
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.20a	13.876.921.539.167	9.991.089.269.430
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.21a	265.182.735	1.395.098.660
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.22a	21.051.435.219.243	16.238.721.209.989
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.23a	36.978.198.251.788	30.937.469.509.389
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.24	11.588.500.244	19.111.447.884
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	330		83.264.604.750.644	108.900.871.180.603
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.20b	1.636.869.030.987	1.459.188.712.055
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.21b	74.023.506.748	77.625.827.089
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.22b	42.056.028.074.923	66.619.950.911.962
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.23b	24.587.656.403.178	26.774.936.365.837
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.25	14.631.680.390.354	13.707.696.719.409
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.24	278.347.344.454	261.472.644.251

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		47.291.024.358.614	45.302.850.042.403
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.26	47.291.024.358.614	45.302.850.042.403
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*19.501.045.380.000*	*19.501.045.380.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	421		13.281.118.742.079	13.494.207.570.271
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*13.494.207.570.271*	*12.888.775.711.396*
- LNST chưa phân phối năm này	*421b*		*(213.088.828.192)*	*605.431.858.875*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.457.258.311.909	7.255.995.167.506
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	440		237.777.980.657.656	241.486.379.543.125

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	9.079.619.602.216	4.769.950.330.281
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	6.244.128.255	13.048.116.461
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	VII.3	**9.073.375.473.961**	**4.756.902.213.820**
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.4	8.989.801.418.151	3.434.694.564.513
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**83.574.055.810**	**1.322.207.649.307**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.5	5.940.883.938.532	5.128.130.127.876
7. Chi phí tài chính	22	VII.6	4.710.868.236.963	3.244.008.255.570
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*291.396.806.443*	*327.706.664.781*
8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(6.155.240.237)	*(151.539.424.738)*
9. Chi phí bán hàng	25	VII.7	533.971.724.119	291.975.056.813
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	1.449.937.734.036	1.490.226.089.162
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	**30**		**(676.474.941.013)**	**1.272.588.950.900**
12. Thu nhập khác	31	VII.9	405.929.354.905	1.075.033.533.475
13. Chi phí khác	32	VII.10	2.285.118.688.241	348.740.792.825
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(1.879.189.333.336)**	**726.292.740.650**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(2.555.664.274.349)**	**1.998.881.691.550**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.12	861.820.090.664	408.200.850.882
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.12	977.157.838.690	1.104.816.315.770
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**(4.394.642.203.703)**	**485.864.524.898**
19. Cổ đông của Công ty mẹ	61		(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
20. Cổ đông không kiểm soát	62		2.060.137.701.067	(119.713.695.215)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VII.13	**(3.310)**	**311**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VII.14	**(3.310)**	**311**

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.555.664.274.349)	1.998.881.691.550
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	02		1.553.032.140.045	1.106.459.385.516
- Các khoản dự phòng	03		340.901.656.636	220.560.611.591
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		906.763.500.173	552.276.871.342
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư (cổ tức, lãi tiền gửi, đầu tư khác)	05		(724.297.919.592)	(1.258.547.070.258)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		293.164.269.671	357.075.251.918
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(186.100.627.416)	2.976.706.741.659
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		11.428.809.770.160	11.750.687.223.303
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(2.135.609.451.531)	(1.747.003.638.562)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(12.814.210.755.554)	(15.994.763.032.194)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		2.516.656.785	(104.770.211.896)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.697.582.324.023)	(4.091.267.220.638)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(569.001.384.074)	(416.079.525.176)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.971.178.115.653)	(7.626.489.663.504)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(5.666.666.667)	(12.766.370.275)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		7.804.735.388	89.781.296.895
3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.926.542.452.962)	(4.172.394.695.598)
4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.929.427.678.158	2.241.815.981.295
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.700.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.893.613.355.323	8.189.384.151.475
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.315.166.727.468	812.736.145.102
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.210.103.376.708	7.148.556.508.894

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	32		(413.083.000)	(15.000.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33		6.089.223.623.609	4.876.386.461.232
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.132.621.801.283)	(9.586.061.924.937)
4. Tiền chi trả cổ tức của các công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	36		(33.759.401)	(25.239.053)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.956.154.979.925	(4.709.715.702.758)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		1.195.080.240.980	(5.187.648.857.368)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.412.524.436.724	8.600.170.523.502
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.756.021)	2.770.590
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	VI.1	4.607.601.921.683	3.412.524.436.724

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.1 Thành lập

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

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

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM.

I.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn")

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

I.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn thông thường kéo dài trong vòng 36 tháng.

I.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2024, tình hình tài chính của Tập đoàn hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Tập đoàn giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khơi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và Phan Thiết của Tập đoàn đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

I.6 Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.093 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.091 nhân viên).

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con, 07 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 86 công ty con, 07 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	67,15	67,15	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Phường 13, Quận 4, TP HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	Phường 06, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP HCM	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,
18	Công ty TNHH Nova Sasco	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,
21	Công ty TNHH Nova An Phú	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Phường Tam Phước, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Phường 01, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Xã Long Hưng, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	83,57	83,57	72,62	72
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Phường 13, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99
27	Công ty TNHH Nova Property Management	Phường Bến Nghé , Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99
28	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100
31	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51
32	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Xã Phước Thuận, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

o năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Phường Phú Thủy, TP.Phan Thiết, Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
35	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết,	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	-	99,98	99,98
36	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
37	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	Phường 13, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
38	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
39	Công ty Cổ phần Đức Tân	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
40	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
41	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
42	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Xã Long Hưng, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
43	Công ty TNHH The Forest City	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
44	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Phường An Khánh , TP.Thủ Đức, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
45	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
47	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Xã Tiến Thành, TP.Phan Thiết, Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
48	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
50	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
52	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
53	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	Phường 09, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,48	70,00	69,75	70,00
54	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
55	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
56	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
57	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
58	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,98	99,98
59	Công ty TNHH Mega Tie	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
60	Công ty TNHH Merufa-Nova	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
61	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	67,14	99,99	99,97	99,99
62	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	66,86	99,59	99,56	99,59
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
64	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
65	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
66	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	67,13	99,96	99,95	99,96

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
67	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,[illegible]
68	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,[illegible]
69	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,[illegible]
70	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
71	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thanh	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
72	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Phường 13, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,[illegible]
73	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,[illegible]
74	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,[illegible]
75	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
76	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	Phường 12, Quận 10, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
77	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Xã Long Hưng, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,[illegible]
78	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,[illegible]
79	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,[illegible]
80	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
81	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
82	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,[illegible]
83	Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,[illegible]
84	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	Phường Bến Nghe, Quận 1, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,[illegible]
85	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,97	100,00
86	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,[illegible]

I.7.2 Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,[illegible]
3	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Tri	Phường 01, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Xã An Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM.	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24

I.7.3 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

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

Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1 Năm tài chính

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

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

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

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

III.1 Cơ sở của việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư số 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

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

Số liệu và thông tin trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục

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

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 Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, và (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

III.2 Giả định hoạt động liên tục (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 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 61.566 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.712 tỷ Đồng). Cho đến ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 7.057 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu theo quy định tại Thông tư số 06/2024/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng và/hoặc thực hiện bán các tài sản không hiệu quả; cung cấp tín dụng để phát triển dự án và tài trợ khoản vay cho người mua nhà của Tập đoàn. Ngoài ra, việc bán tài sản sẽ bao gồm thanh lý các tài sản không hiệu quả và không cốt lõi nhằm tạo ra nguồn tiền để trả nợ ngân hàng.

-Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Tập đoàn cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

- Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: Tập đoàn đã vi phạm thời hạn thanh toán cho một số hợp đồng với tổng số tiền là 5.922 tỷ Đồng. Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Tập đoàn, Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Tập đoàn và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.898 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

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

Tập đoàn đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 26.542 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 21 tài sản được chào bán trong năm 2024 và 2025. Hai tài sản đã được bán thành công và thu về 8.059 tỷ Đồng. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 7.433 tỷ Đồng. Tập đoàn cũng đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 6.682 tỷ Đồng. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 2.603 tỷ Đồng. Tập đoàn chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.765 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

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

Tập đoàn kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định trong năm 2025 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo nhằm góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng và việc tiếp tục bán ra các sản phẩm mới theo kế hoạch. Nguồn tiền thu được sẽ được Tập đoàn sử dụng để tài trợ cho các dự án đang phát triển và cho các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà. Trong năm, Tập đoàn đã được giải ngân số tiền là 1.968 tỷ Đồng (Thuyết minh VI.23) thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền là 10.409 tỷ Đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang triển khai.

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đặt ra nhiều giải pháp chính sách tiền tệ (CSTT) trong năm 2025, hướng tới mục tiêu GDP tăng trên 8%, kiểm soát lạm phát và thúc đẩy phát triển bền vững. NHNN đã ban hành Chỉ thị 01/CT-NHNN năm 2025, 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 2025 dự kiến đạt 16%. NHNN sẽ chủ động điều chỉnh chỉ tiêu tín dụng cho các ngân hàng, 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 Tập đoàn và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

(v) Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết:

Như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký, các cổ đông lớn của Tập đoàn đã cam kết hỗ trợ tài chính để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng những cam kết này sẽ được thực hiện đầy đủ và kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(iv) Các giả định khác:

• Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba.

- Tập đoàn đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

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

- Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 tạo điều kiện cho Tập đoàn có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn;

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

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính trước.

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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

Các Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

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

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

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

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

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

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm đối với lợi thế thương mại từ các tài sản, đối với lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch của dự án (như hàng tồn kho bất động sản để bán) Tập đoàn phân bổ phù hợp theo doanh thu hàng tồn kho được xuất bán, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện nhất quán qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua.

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

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

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

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

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Xác định kết quả của việc thoái vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.

IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.251 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.551 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

IV.4 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Kế toán đối với các khoản cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản cho vay tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

Kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

IV.7 Ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho sản xuất, thương mại và hàng tồn kho khác

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác...

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

IV.8 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")

IV.8.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

TSCĐ hữu hình mua sắm

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

TSCĐ là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

TSCĐ hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của TSCĐ tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành TSCĐ thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

IV.8.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định đến thời điểm tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một TSCĐ vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

IV.8.3 Ghi nhận thuê tài sản

Thuê tài sản: Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

Thuê hoạt động: Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc TSCĐ hữu hình trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

IV.8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm
Phần mềm, bản quyền	02 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	03 năm
Các tài sản khác	02 - 05 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất.

Quyền thuê đất có được thông qua hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất.

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

Thanh lý

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

IV.9 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng; chi phí liên quan đến việc sửa chữa TSCĐ đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")

BĐSĐT là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. BĐSĐT được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá BĐSĐT nắm giữ cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi BĐSĐT nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng BĐSĐT nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của BĐSĐT.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của BĐSĐT đó.

IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") (tiếp theo)

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	6 - 50 năm

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

Thanh lý

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

IV.11 Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

IV.12 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

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

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

IV.13 Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

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

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

IV.14 Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản vay tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

IV.15 Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

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

Các khoản chi phí phải trả trích trước của Tập đoàn chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn).

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

IV.20 Ghi nhận Trái phiếu

20.1 Trái phiếu thường

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

20.2 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông do Tập đoàn phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tập đoàn kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường vì trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn do phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn.

IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ phần được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:
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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Có khả năng 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 ngày kết thúc kỳ kế toán;
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 hoạt động bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:
1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:
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 cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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

Lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

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

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền.

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

IV.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu của Tập đoàn bao gồm: Chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

IV.24 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

IV.25 Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chi trả lãi cho các hợp đồng hợp tác BCC, lỗ chuyển nhượng vốn, chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

IV.26 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Tập đoàn. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí phân bổ lợi thế thương mại, chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng..), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuế, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...)

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ, dụng cụ, vật liệu hao bì dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

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

IV.27 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

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

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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.

Các báo cáo thuế của công ty mẹ và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của các cơ quan thuế. Số thuế TNDN được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế tại các công ty trong Tập đoàn.

IV.28 Ghi nhận lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi hoặc (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

IV.29 Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

IV.29 Bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

IV.30 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

IV.31 Ước tính kế toán

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

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CÔNG TY CON TRONG NĂM

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

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong năm

Ngày 25/12/2024, theo nghị quyết số 50/2024-NQ.HĐQT-NVLG, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 32,84% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (công ty con tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 67,15% quyền kiểm soát tại Công ty con. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Ngày 01/4/2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy. Giá trị chuyển nhượng không bao gồm giá trị các tài sản tiện ích và các nghĩa vụ nợ tồn đọng. Đối tác đã thanh toán đầy đủ khoản chuyển nhượng cho Tập đoàn. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty con.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VI.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	**3.343.715.161.772**	**1.713.759.213.836**
Tiền mặt	287.256.888	18.146.012.066
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.343.427.904.884	1.695.613.201.770
Các khoản tương đương tiền	**1.263.886.759.911**	**1.698.765.222.888**
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	1.263.886.759.911	1.698.765.222.888
Cộng	**4.607.601.921.683**	**3.412.524.436.724**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm (Tại 31/12/2023: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 31/12/2024, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh là 78 tỷ Đồng (Tại 31/12/2023 là 63 tỷ Đồng). Tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.360 tỷ đồng (Tại 31/12/2023 là 853 tỷ Đồng).

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	29.234.616.194	29.234.616.194	40.346.843.256	40.346.843.256
Trái phiếu (2)	2.023.600.000	2.023.600.000	3.161.000.000	3.161.000.000
Cộng	**31.258.216.194**	**31.258.216.194**	**43.507.843.256**	**43.507.843.256**

(1) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 2,3%/năm đến 6,2%/năm (Tại 31/12/2023: từ 4,2%/năm đến 7,3%/năm).

(2) Đây là khoản đầu tư trái phiếu với lãi suất hằng năm được hưởng là 10,5%/năm (Tại 31/12/2023 là 10,5%/năm)

Khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn cuối năm được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14 tỷ Đồng (Tại 31/12/2023 là 14 tỷ Đồng). Tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 100 triệu Đồng (Tại 31/12/2023 là 4 tỷ Đồng).

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào các công ty liên kết

		01/01/2024		Biến động khoản đầu tư trong năm		31/12/2024	
	Tên công ty liên kết	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Cổ tức đã nhận trong năm	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
1.	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	(*)	581.990.289.067	(12.789.466.973)	-	569.200.822.094	(*)
2.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	(*)	387.134.653.122	(34.986.046)	-	387.099.667.076	(*)
3.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	(*)	369.153.308.551	(36.125.748)	-	369.117.182.803	(*)
4.	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	(*)	81.716.150.623	6.762.421.595	(5.640.022.845)	82.838.549.373	(*)
5.	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	(*)	2.340.154.249	(26.006.181)	-	2.314.148.068	(*)
6.	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	(*)	801 481.739	(31.076.884)	-	770.404.855	(*)
7.	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	(*)	-	-	-	-	(*)
	Cộng		1.423.136.037.351	(6.155.240.237)	(5.640.022.845)	1.411.340.774.269	

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong năm:

1. Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 363 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48.98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

2. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1 được thành lập vào năm 2019 với hoạt động Đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 213,3 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

3. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2 được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 318,1 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào các công ty liên kết

4. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác văn phòng cho thuê, dịch vụ lưu trú và hợp tác kinh doanh. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ 25%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Trong năm, Công ty liên kết có chia cổ tức.

5. Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security được thành lập vào năm 2020 với hoạt động kinh doanh dịch vụ bảo vệ. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

6. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn được thành lập vào năm 2007, với hoạt động kinh doanh chính bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 37,75% /vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

7. Công ty TNHH Sài Gòn Gòn được thành lập vào năm 2007 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 200 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 50% /vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.

Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh IX.2 về các bên liên quan.

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào các công ty khác

		31/12/2024				01/01/2024			
Tên công ty đầu tư góp vốn khác	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	10,00%	271.075.164.598	-	(*)	10,00%	271.075.164.598	-	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)	15,00%	15.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	9.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	11,32%	7.939.750.000	-	(*)	11,32%	7.939.750.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	5,00%	1.000.000.000	-	(*)	5,00%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	-	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
Cộng			302.340.514.598	(4.304.129.041)			304.914.914.598	-	

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư đầu tiên số 0313522847 cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ 1.920 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Tại ngày 31/12/2024, Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

Ngày 16/10/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 40/2024-NQ.HĐQT-NVLG về việc giảm 90% vốn góp tại Công ty Cổ phần Mekong Smart City ("Mekong Smart City"). Mekong Smart City đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, thủ tục giảm vốn đã hoàn tất.

Trong năm 2024, Tình hình kinh doanh của Các công ty Cổ Phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Giáo dục PTN có lãi và luỹ kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City và Công ty Cổ phần Nova Education Group có lũy kế lợi nhuận âm, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**2.996.106.511.118**	**(14.026.018.634)**	**2.837.441.207.038**	**(10.635.645.778)**
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	2.415.694.184.971	-	2.394.241.136.254	-
Bên thứ ba	*2.391.685.989.734*	-	*2.366.232.941.017*	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*24.008.195.237*	-	*28.008.195.237*	-
Phải thu khách hàng khác	580.412.326.147	(14.026.018.634)	443.200.070.784	(10.635.645.778)
Bên thứ ba	*580.412.326.147*	*(14.026.018.634)*	443.200.070.784	*(10.635.645.778)*
b. Dài hạn	-	-	**86.080.000.000**	-
Phải thu khách hàng khác	-	-	86.080.000.000	-
Bên thứ ba	-	-	*86.080.000.000*	-
Cộng	**2.996.106.511.118**	**(14.026.018.634)**	**2.923.521.207.038**	**(10.635.645.778)**

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

VI.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bên thứ ba	7.857.833.385.978	(1.159.144.386)	7.457.550.110.086	-
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*3.959.249.007.249*	-	*3.652.160.940.651*	-
Công ty Cổ phần Nova E&C	*792.135.679.049*	-	*845.089.324.393*	-
Khác	*3.106.448.699.680*	*(1.159.144.386)*	*2.960.299.845.042*	-
Cộng	**7.857.833.385.978**	**(1.159.144.386)**	**7.457.550.110.086**	-

VI.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	6.050.897.395.010	(529.184.697)	6.602.402.331.194	-
Bên thứ ba	6.033.325.395.010	-	6.584.830.331.194	-
Tổ chức	*5.769.647.565.010*	(529.184.697)	*6.353.657.511.194*	-
Cá nhân	*263.677.830.000*	-	*231.172.820.000*	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	17.572.000.000	-	17.572.000.000	-
b. Dài hạn	176.200.000.000	-	176.200.000.000	-
Bên thứ ba	*176.200.000.000*	-	*176.200.000.000*	-
Cộng	6.227.097.395.010	(529.184.697)	6.778.602.331.194	-

Thuyết minh các khoản cho vay

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khoản phải thu về cho vay bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu cho vay ngắn hạn và dài hạn.

Khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời hạn đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 3,6%/năm đến 18%/năm).

Khoản cho vay tín chấp dài hạn có thời hạn đáo hạn từ 24 tháng đến 36 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3%/năm).

VI.6 Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	37.982.680.530.513	(16.783.778.684)	30.139.277.491.282	(15.000.000.000)
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	16.177.398.000.000	-	5.279.035.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (2)	5.132.000.000.000	-	-	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (3)	4.629.747.629.468	-	13.342.821.629.468	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	3.434.739.865.026	(88.413.342)	2.370.009.440.286	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án (4)	2.837.661.935.511	-	3.369.282.044.919	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản (5)	1.374.767.794.696	-	251.782.927.798	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.471	-	1.053.540.648.471	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.018.500.000.000	-	886.081.827.359	-
Tạm ứng cho các dự án	369.476.843.656	-	347.010.468.313	-
Phải thu khác	1.954.847.813.685	(16.695.365.342)	3.239.713.504.668	(15.000.000.000)

VI.6 Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	15.741.300.378.910	(16.502.000.000)	34.297.901.289.784	(105.429.508)
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	10.248.397.403.834	-	29.046.303.980.759	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản (4)	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản (5)	520.156.627.775	-	545.269.235.537	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	200.043.357.390	-	199.301.850.093	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	-	-	1.010.255.520.558	-
Phải thu khác	1.502.437.725.911	(16.502.000.000)	226.505.438.837	(105.429.508)
Cộng	53.723.980.909.423	(33.285.778.684)	64.437.178.781.066	(15.105.429.508)

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	37.982.680.530.513	(16.783.778.684)	30.139.277.491.282	(15.000.000.000)
Bên thứ ba	*37.819.743.156.321*	*(1.783.778.684)*	*29.555.083.588.760*	-
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	*162.937.374.192*	*(15.000.000.000)*	*584.193.902.522*	*(15.000.000.000)*
b. Dài hạn	15.741.300.378.910	(16.502.000.000)	34.297.901.289.784	(105.429.508)
Bên thứ ba	*15.665.300.378.910*	*(16.502.000.000)*	*34.146.501.289.784*	*(105.429.508)*
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	*76.000.000.000*	-	*151.400.000.000*	-

(1) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(2) Khoản chuyển nhượng vốn trong năm xem thuyết minh tại V.I.1. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản này đã được thu hồi với tổng giá trị là 5.132.000.000.000 VND.

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

(4) Đây là khoản tiền đặt cọc trong quá trình đàm phán để mua bất động sản và dự án, khoản này sẽ được chuyển vào các tài khoản liên quan như chi phí xây dựng cơ bản dở dang, hàng tồn kho dự án hoặc tài sản liên quan khi hoàn thành các thủ tục mua bán và các hồ sơ pháp lý giữa các bên tham gia giao dịch.

(5) Đây là nghiệp vụ hoán đổi sản phẩm bất động sản và công nợ của các khách hàng giao dịch tại Tập đoàn.

VI.7 Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạ
a. Ngắn hạn	74.354.272.024	229.274.320	74.124.997.704		25.635.645.778	-	25.635.645.778	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	14.227.974.454	201.955.820	14.026.018.634	> 3 năm	10.635.645.778	-	10.635.645.778	> 3 năm
Trả trước cho người bán	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm	-	-	-	
Thuế GTGT đầu vào	41.626.871.303	-	41.626.871.303	> 3 năm	-	-	-	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm	-	-	-	
Phải thu khác ngắn hạn	16.811.097.184	27.318.500	16.783.778.684	> 3 năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000	> 3 năm
b. Dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000		105.429.508	-	105.429.508	
Phải thu khác dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000	*> 3 năm*	105.429.508	-	105.429.508	*> 3 nă*
Tổng cộng	90.856.272.024	229.274.320	90.626.997.704		25.741.075.286	-	25.741.075.286	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	25.635.645.778	105.429.508	25.741.075.286
Trích lập dự phòng bổ sung	*48.489.351.926*	*16.502.000.000*	*64.991.351.926*
Xóa sổ dự phòng đã trích	-	*(105.429.508)*	*(105.429.508)*
Số cuối năm	74.124.997.704	16.502.000.000	90.626.997.704

VI.8 Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	138.407.976.132.589	(420.500.976.091)	129.732.731.714.808	(158.855.190.876)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	8.511.406.811.461	-	9.238.045.841.836	(2.090.238.024)
Hàng hoá bất động sản	101.989.469.129	-	110.945.172.833	-
Hàng hóa khác	6.569.250.344	-	14.494.507.388	-
Cộng	**147.027.941.663.523**	**(420.500.976.091)**	**139.096.217.236.865**	**(160.945.428.900)**

Thuyết minh hàng tồn kho

(1) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí vốn hóa và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng loại dự án. Tại ngày 31/12/2024, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Giá trị các dự án chiếm tỷ lệ tương đương khoảng 70% trên tổng giá trị hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 31/12/2024 của Tập đoàn chủ yếu gồm các dự án sau: Cụm hàng tồn kho các dự án Aqua chiếm tỷ lệ 21%; Hàng tồn kho dự án Thạnh Mỹ Lợi chiếm tỷ lệ là 20%; Hàng tồn kho dự án Novawold Phan Thiết chiếm tỷ lệ 16%; Hàng tồn kho dự án Mũi Né chiếm tỷ lệ 7%; hàng tồn kho dự án The Grand Manhattan chiếm tỷ lệ 6% trên tổng giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn.

Tỷ lệ giá trị hàng tồn kho hợp nhất cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cam kết cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 chiếm tỷ lệ 77,46% trên tổng giá trị hàng tồn kho (tại ngày 31/12/2023 chiếm tỷ lệ 77,73% trên tổng trị hàng tồn kho).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2024 là 6.222 tỷ Đồng (Năm 2023 là 6.368 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,4%/năm đến 16,5%/năm (Năm 2023 là 3,5%/năm đến 16,5%/năm)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Số đầu năm	160.945.428.900	2.090.238.024
Trích lập dự phòng bổ sung	*261.645.785.215*	*158.855.190.876*
Hoàn nhập dự phòng	*(2.090.238.024)*	-
Số cuối năm	**420.500.976.091**	**160.945.428.900**

Tại ngày 31/12/2024 số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 đồng. Theo thỏa thuận hợp tác số 219/NVLG-SVC/2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Bontanica tại đường Phổ Quang, Quận Tân Bình, Tp.HCM. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn vẫn đang thỏa thuận với đối tác để hoàn tất việc chuyển nhượng.

VI.9 Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**432.530.802.027**	**273.503.248.516**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	392.813.437.517	249.438.077.594
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	510.311.641	1.236.736.165
Các khoản khác	39.207.052.869	22.828.434.757
b. Chi phí trả trước dài hạn	**1.500.140.582.061**	**1.689.485.786.703**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	1.423.610.217.509	1.621.037.487.064
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	24.569.584.284	32.016.854.383
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.499.493.711	5.558.761.793
Các khoản khác	47.461.286.557	30.872.683.463
Cộng	**1.932.671.384.088**	**1.962.989.035.219**

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	**1.689.485.786.703**	**1.575.118.212.493**
Tăng mua trong năm	*290.240.971.028*	*324.498.448.641*
Chuyển từ XDCB dở dang	*1.771.276.463*	*-*
Phân bổ trong năm	*(276.621.784.449)*	*(213.970.932.888)*
Giảm trong năm	*(18.351.412.491)*	*(516.481.364)*
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	*(186.384.255.193)*	*4.356.539.821*
Số dư cuối năm	**1.500.140.582.061**	**1.689.485.786.703**

VI.10 Lợi thế thương mại

Biến động lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	3.696.777.259.435	4.544.317.395.119
Phân bổ trong năm	*(847.540.135.684)*	*(847.540.135.684)*
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	*(373.398.639.177)*	*-*
Số dư cuối năm	**2.475.838.484.574**	**3.696.777.259.435**

VI.11 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.216.043.439.477	50.540.800.278	341.594.881.983	74.353.697.713	1.980.127.272	2.684.512.946.723
Mua trong năm	-	-	*1.008.754.000*	*149.870.000*	-	1.158.624.000
Chuyển từ hàng tồn kho	*164.614.576.602*	-	*6.035.522.942*	-	*170.306.907.331*	340.957.006.875
Chuyển từ XDCB dở dang	-	-	*7.957.575.759*	-	-	7.957.575.759
Giảm do thoái vốn công ty con	*(704.377.641.762)*	-	*(390.000.000)*	*(41.243.770)*	-	(704.808.885.532)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(22.124.653.636)*	*(977.999.818)*	-	(23.102.653.454)
Chuyển sang XDCB dở dang	-	-	*(19.205.200.000)*	-	-	(19.205.200.000)
Phân loại lại	*9.328.112.515*	*404.651.208*	*(9.778.813.515)*	*46.048.792*	-	-
Giảm khác	-	-	*(1.298.014.200)*	-	-	(1.298.014.200)
Số dư cuối năm	1.685.608.486.832	50.945.451.486	303.800.054.333	73.530.372.917	172.287.034.603	2.286.171.400.171
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	147.012.301.266	25.302.844.828	119.856.347.536	59.888.173.696	887.846.213	352.947.513.539
Khấu hao trong năm	*56.654.590.782*	*4.076.216.750*	*29.565.770.852*	*4.975.609.374*	*7.292.531.302*	102.564.719.060
Giảm do thoái vốn công ty con	*(34.299.541.054)*	-	*(216.666.666)*	*(41.243.770)*	-	(34.557.451.490)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(9.500.309.260)*	*(977.999.818)*	-	(10.478.309.078)
Phân loại lại	-	*(46.048.792)*	-	*46.048.792*	-	-
Số dư cuối năm	169.367.350.994	29.333.012.786	139.705.142.462	63.890.588.274	8.180.377.515	410.476.472.031
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	2.069.031.138.211	25.237.955.450	221.738.534.447	14.465.524.017	1.092.281.059	2.331.565.433.184
Số dư cuối năm	1.516.241.135.838	21.612.438.700	164.094.911.871	9.639.784.643	164.106.657.088	1.875.694.928.140

** Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 413 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 423 tỷ Đồng).*

** Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng ngày 31/12/2024 là 89 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 88 tỷ Đồng).*

** Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: xem thuyết minh III.2*

VI.12 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế, nhãn hiệu thương mại	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
Số dư cuối năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	30.000.000	100.450.799.312	100.480.799.312
Khấu hao trong năm	-	-	*7.836.967.396*	*7.836.967.396*
Số dư cuối năm	-	30.000.000	108.287.766.708	108.317.766.708
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	-	12.069.869.263	69.824.387.210
Số dư cuối năm	57.754.517.947	-	4.232.901.867	61.987.419.814

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 98 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 25 tỷ đồng). Giá trị còn lại Quyền sử dụng đất của TSCĐ vô hình dã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2023 là 56 tỷ Đồng).

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	75.092.806.364	6.004.992.356.256	34.534.901.897	6.114.620.064.517
Hàng tồn kho chuyển sang	-	*469.472.850.754*	*32.016.654.562*	*501.489.505.316*
Tăng khác	-	*112.397.452*	-	*112.397.452*
Giảm do thoái vốn công ty con	-	*(10.414.647.192)*	-	*(10.414.647.192)*
Thanh lý, nhượng bán	-	*(98.720.833.446)*	-	*(98.720.833.446)*
Giảm khác	-	*(3.429.571.278)*	-	*(3.429.571.278)*
Phân loại lại	*1.355.179.843*	*(1.355.179.843)*	-	-
Số dư cuối năm	76.447.986.207	6.360.657.372.703	66.551.556.459	6.503.656.915.369
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	569.068.855.499	2.302.326.794	571.371.182.293
Khấu hao trong năm	-	*217.305.626.807*	*4.386.051.921*	*221.691.678.728*
Giảm do thoái vốn công ty con	-	*(570.908.917)*	-	*(570.908.917)*
Thanh lý, nhượng bán	-	*(25.721.610.345)*	-	*(25.721.610.345)*
Giảm khác	-	*(292.474.390)*	-	*(292.474.390)*
Số dư cuối năm	-	759.789.488.654	6.688.378.715	766.477.867.369
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	75.092.806.364	5.435.923.500.757	32.232.575.103	5.543.248.882.224
Số dư cuối năm	76.447.986.207	5.600.867.884.049	59.863.177.744	5.737.179.048.000

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") cho thuê (tiếp theo)

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ngân hàng của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là: 1.114 tỷ Đồng. (Tại ngày 31/12/2023 là 1.218 tỷ Đồng).

Doanh thu và chi phí liên quan BĐSĐT cho thuê được trình bày trong thuyết minh doanh thu và chi phí.

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

VI.14 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395
Cộng	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Phường Phú Hữu, Tp.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

VI.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
Mua sắm TSCĐ	273.844.026.675	276.526.255.767
Thi công nhà mẫu	73.792.600.383	54.070.601.745
Cải tạo văn phòng	4.107.799.041	6.451.621.122
Khác	10.259.013.031	9.614.952.006
Cộng	362.003.439.130	346.663.430.640

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

Số dư đầu năm	346.663.430.640	390.960.770.085
Tăng trong năm	*8.598.802.793*	*22.562.718.647*
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	*11.247.624.241*	*(20.201.605.960)*
Kết chuyển sang hàng tồn kho	*(730.149.429)*	*(37.380.148.759)*
Kết chuyển sang TSCĐ vô hình	*-*	*(3.943.422.500)*
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	*(1.771.276.463)*	*(581.400.278)*
Khác	*(2.004.992.652)*	*(4.753.480.595)*
Số dư cuối năm	362.003.439.130	346.663.430.640

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

VI.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*1.097.485.616.733*	*1.097.485.616.733*	*1.305.177.583.908*	*1.305.177.583.908*
Công ty TNHH Henrry Enterprise Group	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*
Khác	*6.747.804.715.130*	*6.747.804.715.130*	*7.949.404.492.855*	*7.949.404.492.855*
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*2.364.186.295*	*2.364.186.295*	*2.465.274.295*	*2.465.274.295*
Cộng	8.467.334.913.746	8.467.334.913.746	9.876.727.746.646	9.876.727.746.646

Tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023, Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán.

VI.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914
Bên thứ ba	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914
Cộng	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho các khách hàng.

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước.

VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong năm như sau:

	01/01/2024	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	31/12/2024
a. Phải nộp				
Tiền sử dụng đất (*)	33.670.934.393	5.121.085.706.698	68.355.501.353	5.086.401.139.738
Tiền phạt chậm nộp (*)	-	1.581.266.537.510	-	1.581.266.537.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	680.559.362.275	862.019.090.664	594.510.054.669	948.068.398.270
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") hàng bán nội địa	315.749.991.241	628.383.656.861	688.443.571.505	255.690.076.597
Thuế thu nhập cá nhân	5.912.893.907	59.436.353.324	59.770.856.543	5.578.390.688
Các loại thuế khác	51.425.163.086	88.755.394.259	108.290.139.838	31.890.417.507
Cộng	1.087.318.344.902	8.340.946.739.316	1.519.370.123.908	7.908.894.960.310

VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

	01/01/2024	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	31/12/2024
b. Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	1.216.505.939.331	212.082.121.342	344.256.342.858	1.084.331.717.815
Thuế TNDN tạm nộp 1%	257.006.036.482	2.308.258.540	10.511.518.384	248.802.776.638
Thuế TNDN nộp thừa	5.167.307.118	3.277.970	(172.621.654)	5.343.206.742
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	296.908.639	96.352.252	16.615.653	376.645.238
Cộng	**1.478.976.191.570**	**214.490.010.104**	**354.611.855.241**	**1.338.854.346.433**

Thuyết minh số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước trong năm Tập đoàn như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Thuế TNDN đã tạm nộp 1%	*9.329.830.974*	*7.621.736.965*
Thuế TNDN đã nộp	*559.671.553.100*	*408.457.788.211*
Thuế GTGT đã nộp	*342.947.912.242*	*159.891.200.274*
Tiền sử dụng đất đã nộp	*71.201.752.584*	*9.365.697.195*
Thuế nhà thầu đã nộp	-	*84.665.702.896*
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	*59.416.609.218*	*70.815.506.906*
Thuế khác đã nộp	*102.511.404.459*	*5.528.169.184*
Cộng	**1.145.079.062.577**	**746.345.801.631**

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

(*) Tiền sử dụng đất Tập đoàn bao gồm tiền thuế đất và tiền sử dụng đất

Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất của Công ty con phải nộp cho Nhà nước được trích theo thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/4/2024 của Chi cục Thuế Thành phố Thủ Đức với số tiền là 6.707.482.810.333 Đồng (Bao gồm tiền phạt chậm nộp 1.581.266.537.510 Đồng). Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất giữa năm 2008 và năm 2017 liên quan khu đất 30,1ha (Nam Rạch Chiếc) tại Dự án Lakeview City, An Phú, Quận 2, Tp.HCM (nay Thành phố Thủ Đức). Tại văn bản số 1122/UBND-ĐTMT của UBND Tp.HCM ngày 20/02/2008 đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc, theo đó công ty con của Tập đoàn sau khi nhận đất hoán đổi dự án trên đã tin rằng đủ cơ sở xác định thời điểm định giá khu đất sử dụng đất tại ngày chủ trương hoán đổi đất theo giá đất năm 2008. Tuy nhiên, theo thông báo số 268 và thông báo số 269 ngày 08/01/2021 của Cục thuế Tp.HCM, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất được tính theo đơn giá đất tại thời điểm năm 2017, theo phương án phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM theo quyết định 4777/QĐ-UBND ngày 29/12/2020.

Hiện nay, Tập đoàn đang tạm trích số tiền sử dụng đất theo thông báo của Chi Cục thuế ngày 11/4/2024. Mặt khác, Tập đoàn cũng đã gửi văn bản đề nghị tính lại tiền sử dụng đất của dự án và các Cơ quan Nhà nước đang tiến hành rà soát lại đơn giá sử dụng đất phù hợp cho Tập đoàn. Nghĩa vụ phải nộp tiền thuế đất và tiền thuê đất được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, có thể sẽ được thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Nhà nước theo Nghị quyết 170/2024/QH25 có hiệu lực từ 01 tháng 04 năm 2025 (Thuyết minh IX.4).

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Thuế TNDN tạm nộp 1% cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

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

Trong năm, Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP áp dụng từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP áp dụng từ 1/7/2024 đến 31/12/2024.

Các loại thuế khác (gồm thuế nhà thầu, thuế môn bài, thuế khác): Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

VI.19 Phải trả người lao động

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền lương phải trả	6.253.785.998	9.334.261.756
Tiền thưởng phải trả	1.443.183.533	1.700.195.200
Cộng	7.696.969.531	11.034.456.956

Trong năm, tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động được Tập đoàn chi trả đúng theo quy định, quy chế lương thưởng của Tập đoàn và đúng thời hạn. Số dư tiền lương tại ngày 31/12/2024 được Tập đoàn thanh toán hết vào năm sau.

VI.20 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	13.876.921.539.167	9.991.089.269.430
Chi phí lãi vay	7.777.762.550.496	4.761.903.861.063
Chi phí xây dựng	4.244.216.774.226	3.542.318.059.656
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	1.055.602.832.984	1.119.287.926.726
Chi phí cam kết thuê	342.184.700.656	347.751.677.408
Chi phí lãi vay - bên liên quan (thuyết minh số IX.2b.2)	27.535.702.266	20.428.370.194
Các khoản trích trước khác	429.618.978.539	199.399.374.383
b. Dài hạn	1.636.869.030.987	1.459.188.712.055
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	401.414.583.011	635.165.966.578
Chi phí lãi vay	893.022.375.728	325.492.695.891
Chi phí cam kết thuê	342.432.072.248	498.530.049.586
Cộng	15.513.790.570.154	11.450.277.981.485

VI.21 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	265.182.735	311.227.692
Khác	-	1.083.870.968
Cộng	265.182.735	1.395.098.660
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	74.023.506.748	77.625.827.089
Cộng	74.023.506.748	77.625.827.089

VI.22 Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	21.051.435.219.243	16.238.721.209.989
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	11.053.412.177.859	7.287.939.000.000
Nhận hỗ trợ tài chính	2.685.672.297.964	2.040.700.124.290
Nhận ký quỹ (2)	2.234.979.103.519	2.601.792.545.705
Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.831.017.354.585	1.841.015.124.858
Đặt cọc mua bất động sản	438.027.121.077	1.042.042.457.286
Quỹ bảo trì (3)	24.076.262.774	2.112.381.123
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.094.743.838	3.926.350.330
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.782.156.157.627	1.419.193.226.397
b. Dài hạn	42.056.028.074.923	66.619.950.911.962
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	40.395.553.399.170	65.275.371.682.702
Nhận ký quỹ (2)	952.683.000.000	969.352.500.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	645.783.774.856	371.652.262.863
Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.007.900.897	3.574.466.397
Cộng	63.107.463.294.166	82.858.672.121.951
c. Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Ngắn hạn		
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*2.638.995.268.564*	*2.040.700.124.290*
Bên thứ ba	*18.412.439.950.679*	*14.198.021.085.699*
Cộng	*21.051.435.219.243*	*16.238.721.209.989*

(1) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(2) Đây là khoản tiền nhận kỹ quỹ cho các hợp đồng cho thuê tài sản, khoản tiền cọc nhận từ khách hàng để mua ký quỹ trang trí nội thất căn hộ lô thương mại

(3) Quỹ bảo trì thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị chung cư khi thành lập.

Số dư các khoản phải trả khác tại ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá có khả năng thanh toán.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	36.978.198.251.788	36.978.198.251.788	30.937.469.509.389	30.937.469.509.389
23.1	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	22.734.434.869.114	22.734.434.869.114	19.648.073.728.323	19.648.073.728.323
23.2	Vay ngân hàng	4.733.274.406.051	4.733.274.406.051	3.128.847.833.951	3.128.847.833.951
23.3	Vay bên thứ ba	9.510.751.525.737	9.510.751.525.737	8.237.834.196.469	8.237.834.196.469
	Vay bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	58.540.271.569	58.540.271.569	58.540.271.569	58.540.271.569
	Chi phí phát hành trái phiếu	(58.802.820.683)	(58.802.820.683)	(135.826.520.923)	(135.826.520.923)
	b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24.587.656.403.178	24.587.656.403.178	26.774.936.365.837	26.774.936.365.837
23.1	Trái phiếu dài hạn	14.580.872.840.875	14.580.872.840.875	18.978.289.359.119	18.978.289.359.119
23.2	Vay ngân hàng	10.154.058.123.180	10.154.058.123.180	6.277.838.607.137	6.277.838.607.137
23.3	Vay bên thứ ba	1.300.000.000	1.300.000.000	1.758.240.000.000	1.758.240.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu	(148.574.560.877)	(148.574.560.877)	(239.431.600.419)	(239.431.600.419)
	Cộng	61.565.854.654.966	61.565.854.654.966	57.712.405.875.226	57.712.405.875.226

Thuyết minh biến động các khoản vay trong năm

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu năm	30.937.469.509.389	26.774.936.365.837	57.712.405.875.226
Phát sinh tăng vay trong năm	367.784.707.643	6.278.927.504.766	6.646.712.212.409
Phát sinh giảm vay trong năm	(3.370.325.301.822)	(236.563.098.311)	(3.606.888.400.133)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	462.708.216.984	350.916.750.480	813.624.967.464
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/ dài hạn	8.580.561.119.594	(8.580.561.119.594)	-
Số dư nợ vay cuối năm	36.978.198.251.788	24.587.656.403.178	61.565.854.654.966

Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh III.2 Giả định hoạt động liên tục

23.1 Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	31/12/2024	01/01/2024
Trái phiếu ngắn hạn	**22.734.434.869.114**	**19.648.073.728.323**
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	5.450.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	3.148.959.959.577	1.657.410.152.311
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	2.498.003.400.000	2.221.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	2.221.389.546.790	2.214.549.189.953
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (6)	1.977.213.724.391	2.021.134.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)	1.440.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (9)	945.651.923.252	975.080.186.059
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (10)	125.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (11)	115.320.415.104	130.700.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (12)	84.895.900.000	-
Trái phiếu dài hạn	**14.580.872.840.875**	**18.978.289.359.119**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	2.440.655.501.595	4.290.135.159.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	3.940.000.000.000	4.218.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (10)	-	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta (12)	-	88.338.800.000
UBS AG,Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(13)	8.200.217.339.280	7.291.812.000.000
Cộng	**37.315.307.709.989**	**38.626.363.087.442**

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu năm 2023. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 5.450 tỷ Đồng.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của Tập đoàn tại hai công ty Chủ đầu tư dự án liên quan. Người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn của toàn bộ trái phiếu từ 36 tháng sang 60 tháng, theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2025. Trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại trước hạn tổng cộng hai mươi (20) gói Trái phiếu. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính này giá trị dư nợ còn lại 340 tỷ Đồng.

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31/12/2024, 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.

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm mười (10) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 5.589,6 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 750 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 651,9 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 649,9 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.*

** Một (1) lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.438 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

** Một (1) lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.099,9 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư của hai dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của hai dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và bảo lãnh thanh toán của Công ty. Tại ngày 31/12/2024, lô trái phiếu này đã được tất toán.*

** Hai (2) Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành lần lượt vào ngày 14 tháng 10 năm 2024 và ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng lần lượt là ngày 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 999,8 tỷ Đồng.*

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và đại lý phát hành gồm mười bốn (14) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 6.438 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600 tỷ Đồng, chi tiết:*
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 6 năm 2026.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.400 tỷ Đồng.

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

4. 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, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950 tỷ Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần đầu vào năm 2025. Đã mua trước hạn 150 tỷ đồng. Dư nợ còn lại 460 tỷ đồng và đã đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.

- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335 tỷ Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.650 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn vào tháng 6 năm 2024. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107,7 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1 tỷ Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 01 (một) tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000 tỷ Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.000 tỷ Đồng.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 23 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (tiếp theo)

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600 tỷ Đồng, bao gồm:*
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 120 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 80 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cho vay theo Tiết kiệm dân cư – loại lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 200 tỷ Đồng.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi Công ty và các công ty con. 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. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 864 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.300 tỷ Đồng.*

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 2.221,4 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 842,3 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 277,1 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

5. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (tiếp theo)

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 473,3 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 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 270,6 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 225 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 96,6 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ Đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 36,5 tỷ Đồng.*

6. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp đồng tiền gửi. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.977,2 tỷ Đồng.*

7. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.440 tỷ Đồng. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã mua lại toàn bộ lô trái phiếu trên.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (02) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Có giá trị dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 1.300 tỷ Đồng.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 945,6 tỷ Đồng.*

10. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 8 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này đã được mua lại vào năm 2022 là 125 tỷ Đồng. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 125 tỷ Đồng.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31/12/2024 là 137,6 tỷ Đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 115,3 tỷ đồng.*

12. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31/12/2024 là 430,7 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 84,9 tỷ Đồng.*

13. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch

** Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.*

13. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch (tiếp theo)

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

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 320.935.280 đô la Mỹ với mệnh giá 214.960 đô la Mỹ/Trái Phiếu, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, áp dụng từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 40.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 134.135 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.
Giá Chuyển Đổi Ban Đầu đã được điều chỉnh thành 36.000 đồng/cổ phần kể từ ngày 5 tháng 1 năm 2025, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 149.038 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

23.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	31/12/2024	01/01/2024
Vay ngắn hạn ngân hàng	**4.733.274.406.051**	**3.128.847.833.951**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	170.018.206.326	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	1.142.604.568.476	-
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	1.860.251.101.431	1.777.908.179.599
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM (3)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	100.000.000	542.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	17.250.000.000	9.200.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	485.469.000.000	195.360.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	485.469.000.000	195.360.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	235.862.169.025	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	328.512.860.793	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	100.000.000	100.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore	-	138.339.300.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam)	-	122.600.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	**10.154.058.123.180**	**6.277.838.607.137**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	4.559.879.261.488	1.812.131.840.089
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	2.409.579.240.812	1.809.837.186.986
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.499.890.000.000	971.000.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	-	293.040.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	-	293.040.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	1.309.151.677.498	924.061.002.354
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM - Hội sở (7)	200.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	375.357.943.382	-
Cộng	**14.887.332.529.231**	**9.406.686.441.088**

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 4.729.9 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 1.812,1 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 2.840,4 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300 tỷ Đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10,6%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng Lãi suất bán vốn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Hội sở chính) áp dụng đối với Khối Khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay bằng đồng Việt Nam, kỳ hạn vay hai mươi bốn (24) tháng, kỳ điều chỉnh lãi suất ba (3) tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,6%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đặt cọc liên quan đến các thửa đất thuộc một dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 300 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,7%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 255 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.334.547.088.459 đồng, bao gồm:*
- Khoản vay thứ nhất là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được ân hạn mười tám (18) tháng;
- Khoản vay thứ hai là 134.547.088.459 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.334,5 tỷ Đồng.

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 3.552,1 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 1.809,8 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600 tỷ Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 343,3 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 825 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 935,3 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11,1%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay 48 tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 36,04 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.412,5 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

3. UBS AG, Singapore Branch

Khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23,5 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau: Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 72.805.413 đô la Mỹ. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.860,25 tỷ Đồng.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM

Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23,5 tỷ Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ Đồng.

4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.499,99 tỷ Đồng.

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

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

** Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23 tỷ Đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 17,25 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.*

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 1.545 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 924 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 770 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 338 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 437 tỷ Đồng.*

7. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

** Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.*

** Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 300 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM

Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 375,36 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 0 VND) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 144,69 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 230,67 tỷ Đồng.*

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba

	31/12/2024	01/01/2024
1. Ngắn hạn	9.510.751.525.737	8.237.834.196.469
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.452.896.000.000	586.080.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	2.242.355.760.000	2.143.099.200.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1.405.305.000.000	1.343.100.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	945.387.000.000	1.221.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)	54.434.711.764	163.398.377.712
Khác (5)	2.410.373.053.973	2.781.156.618.757
2. Dài hạn	-	1.758.240.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	-	1.758.240.000.000
Cộng	9.510.751.525.737	9.996.074.196.469

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối năm là 96 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 87,76 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các Công ty liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án.

3. Vay UBS AG Singapore Branch

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn.

5. Vay tổ chức và cá nhân khác

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất từ 2,8%/năm đến 13,67%/năm và không có tài sản đảm bảo.

VI.24 Dự phòng phải trả

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

Chi tiết phát sinh như sau:

	Ngắn hạn	Dài hạn	Cộng
Số đầu năm	**19.111.447.884**	**261.472.644.251**	**280.584.092.135**
Tăng do trích lập	-	59.186.008.590	59.186.008.590
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	16.226.958.577	(16.226.958.577)	-
Số đã sử dụng	(46.077.500)	(1.889.087.010)	(1.935.164.510)
Số hoàn nhập	(23.703.828.717)	(24.195.262.800)	(47.899.091.517)
Số cuối năm	**11.588.500.244**	**278.347.344.454**	**289.935.844.698**

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại

Chỉ tiêu	Ghi nhận trên Cân đối kế toán hợp nhất		Ghi nhận trên KQKD hợp nhất
	31/12/2024	01/01/2024	Năm 2024
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**141.684.358.122**	**183.870.469.256**	**42.186.111.134**
Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư	74.297.345.920	85.833.151.250	11.535.805.330
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ các giao dịch khác	24.157.859.569	43.260.661.315	19.102.801.746
Lỗ tính thuế chưa sử dụng	43.229.152.633	54.776.656.691	11.547.504.058
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	**14.631.680.390.354**	**13.707.696.719.409**	**934.971.727.556**
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	9.675.221.573.232	9.847.342.903.833	(172.121.330.601)
Thoái vốn công ty con	-	-	10.988.056.611
Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa	4.857.319.361.778	3.792.967.290.209	1.064.352.071.569
Chênh lệch tạm thời các giao dịch khác	99.139.455.344	67.386.525.367	31.752.929.977
3. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất ("KQKD") (1+2)			**977.157.838.690**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại		Thuế TNDN hoãn lại phải trả	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Số đầu năm	183.870.469.256	152.077.405.395	13.707.696.719.409	12.616.064.305.061
Ghi nhận kết quả kinh doanh	(42.186.111.134)	(29.618.330.309)	934.971.727.556	1.075.197.985.461
Thoái vốn công ty con	-	61.411.394.170	(10.988.056.611)	16.434.428.887
Số cuối năm	141.684.358.122	183.870.469.256	14.631.680.390.354	13.707.696.719.409

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.1 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp 31/12/2024	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Diamond Properties	8,65%	1.686.609.870.000	1.764.153.930.000
Công ty Cổ phần NovaGroup	17,63%	3.438.407.580.000	3.822.574.330.000
Cổ đông khác	73,72%	14.376.027.930.000	13.914.317.120.000
Cộng	**100,00%**	**19.501.045.380.000**	**19.501.045.380.000**

Tại ngày 31/12/2024, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Tập đoàn (theo thuyết minh vay).

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.2. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	7.376.307.364.143	44.817.730.380.165
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	605.578.220.113	(119.713.695.215)	485.864.524.89
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(31.383.642)	(31.383.64
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(698.479.018)	(698.479.01
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	(146.361.238)	146.361.238	
Số dư cuối năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	7.255.995.167.506	45.302.850.042.403
Số dư đầu năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	7.255.995.167.506	45.302.850.042.40
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(6.454.779.904.770)	2.060.137.701.067	(4.394.642.203.70
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(37.153.487)	(37.153.487)
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(413.083.000)	(413.083.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(158.604.422)	(158.604.42
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	6.241.691.076.578	141.734.284.245	6.383.425.360.82
Số dư cuối năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.281.118.742.079	9.457.258.311.909	47.291.024.358.614

VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*19.501.045.380.000*	*19.501.045.380.000*
Vốn góp cuối năm	*19.501.045.380.000*	*19.501.045.380.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

26.4 Cổ tức

	Năm 2024	Năm 2023
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*Chưa công bố*	-

26.5 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*1.950.104.538*	*1.950.104.538*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*1.950.104.538*	*1.950.104.538*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

VI.27 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Tài sản thuê

Tập đoàn đã ký các hợp đồng thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
Dưới 1 năm	26.458.777.800	31.716.357.977
Từ 1 đến 5 năm	4.913.116.950	8.053.296.750
Cộng	**31.371.894.750**	**39.769.654.727**

b. Ngoại tệ các loại

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
USD	5.419	6.247

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

VII.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.362.486.114.515	4.102.993.406.949
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	505.530.057.448
Doanh thu cho thuê tài sản	160.472.954.623	161.426.865.884
Cộng	9.079.619.602.216	4.769.950.330.281

VII.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
Chiết khấu thương mại	6.244.128.255	4.891.016.461
Hàng bán bị trả lại	-	8.157.100.000
Cộng	6.244.128.255	13.048.116.461

VII.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.356.241.986.260	4.089.945.290.488
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	505.530.057.448
Doanh thu cho thuê tài sản	160.472.954.623	161.426.865.884
Cộng	9.073.375.473.961	4.756.902.213.820

VII.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	8.440.179.233.610	2.886.302.716.552
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	442.616.138.988	385.617.657.794
Giá vốn cho thuê tài sản	107.006.045.553	162.774.190.167
Cộng	8.989.801.418.151	3.434.694.564.513

VII.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	3.713.838.301.922	3.225.835.034.637
Lãi tiền cho vay	1.478.127.507.700	659.824.369.810
Lãi từ chuyển nhượng vốn	274.997.250.000	414.841.460.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.484.708.250	175.577.973.412
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	13.899.940	7.077.514.041
Lãi từ thoái vốn công ty con	-	566.483.414.624
Doanh thu hoạt động tài chính khác	429.422.270.720	78.490.361.352
Cộng	5.940.883.938.532	5.128.130.127.876

VII.6 Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	2.646.928.561.774	2.250.770.352.609
Lỗ từ thoái vốn công ty con	797.448.991.025	-
Chi phí lãi vay	291.396.806.443	327.706.664.781
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	62.078.165.113	1.199.010.192
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	844.699.235.000	558.155.375.191
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.767.463.228	29.368.587.137
Chi phí liên quan đến khoản vay	24.694.615.753	26.222.372.905
Chi phí tài chính khác	41.854.398.627	50.585.892.755
Cộng	4.710.868.236.963	3.244.008.255.570

VII.7 Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí cho nhân viên	65.507.160.246	49.493.241.472
Chi phí chương trình bán hàng	49.250.866.015	23.292.359.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.644.390.664	2.743.229.538
Chi phí vật liệu, bao bì	105.031.831	817.167.020
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.118.748	2.064.314.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	374.924.730.748	184.333.698.786
Các chi phí khác	42.538.425.867	29.231.046.897
Cộng	533.971.724.119	291.975.056.813

VII.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Phân bổ lợi thế thương mại	847.540.135.684	847.540.135.684
Chi phí cho nhân viên	205.845.106.931	247.977.675.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.406.389.555	207.052.534.873
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	64.991.351.926	15.186.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.804.321.598	21.585.509.100
Chi phí vật liệu quản lý	277.443.537	601.252.366
Chi phí đồ dùng văn phòng	275.726.758	1.186.530.982
Thuế, phí và lệ phí	1.271.589.881	3.262.844.008
Các chi phí khác	89.525.668.166	145.833.606.510
Cộng	1.449.937.734.036	1.490.226.089.162

VII.9 Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	335.058.848.843	1.035.902.481.477
Lãi thanh lý tài sản cố định	4.595.576.667	16.517.287.644
Thu nhập khác	66.274.929.395	22.613.764.354
Cộng	405.929.354.905	1.075.033.533.475

VII.10 Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Thuế bị phạt chậm nộp	1.613.022.274.398	45.817.664.303
Phạt do vi phạm hợp đồng	580.403.313.143	275.554.924.889
Phạt do vi phạm hành chính	16.095.000.000	-
Chi phí khác	75.598.100.700	27.368.203.633
Cộng	2.285.118.688.241	348.740.792.825

VII.11 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí phát triển bất động sản để bán	17.524.069.063.290	11.318.802.732.696
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.179.633.500.868	1.106.459.385.516
Chi phí nhân công	506.813.543.479	555.037.713.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	440.943.378.949	344.294.171.742
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	261.645.785.215	158.855.190.876
Chi phí khác bằng tiền	133.995.004.788	182.996.761.831
Cộng	20.047.100.276.589	13.666.445.955.882

VII.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(2.555.664.274.349)**	**1.998.881.691.550**
2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)	**(511.132.854.870)**	**399.776.338.310**
4. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) số thuế TNDN:	**2.350.110.784.224**	**1.113.240.828.342**
Lợi thế thương mại phân bổ	*169.508.027.137*	*169.508.027.137*
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	*456.403.635.069*	*891.343.178.110*
Chi phí không được trừ khác	*353.735.908.766*	*25.080.032.299*
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	*885.700.922.205*	*(114.881.878.263)*
Sử dụng lỗ tính thuế	*(831.495.667.995)*	*(241.536.864.355)*
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	*1.319.740.354.845*	*349.930.171.694*
Phần lãi trong công ty liên kết	*1.231.048.047*	*30.307.884.948*
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	*(79.362.565)*	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	*(4.634.081.285)*	*3.490.276.772*
5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)	**1.838.977.929.354**	**1.513.017.166.652**
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	*861.820.090.664*	*408.200.850.882*
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.25)	*977.157.838.690*	*1.104.816.315.770*

VII.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	1.950.104.538	1.950.104.538
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.310)	311

VII.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	1.950.104.538	1.950.104.538
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(3.310)	311

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Thanh toán gốc vay bằng chuyển nhượng trái phiếu	-	2.346.000.000.000
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	123.938.485.848	311.158.542.093
Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc vay	518.131.149.917	1.085.058.759.023
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	64.415.688.822	46.061.999.949
Lãi vay nhập gốc	557.488.588.800	-

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

1.1. Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào Báo cáo tài chính riêng như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí công trình xây dựng dự án	31.843.042.983.316	33.308.378.334.411
Chi mua TSCĐ	25.952.736.949	2.263.143.049

1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

Cam kết liên quan mua lại trước hạn các gói trái phiếu

Tháng 12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án cam kết mua lại trước hạn đối với 21 gói trái phiếu phát hành từ năm 2020 với tổng giá trị dự kiến 7.000 tỷ đồng. Tại ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại trước hạn tổng cộng 20 gói trái phiếu.

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

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

Tập đoàn cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ theo Nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

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

Công ty cam kết nhận cọc chuyển nhượng dự án liên quan một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và các đối tác: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova; Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát... để khai thác các dự án bất động sản thuộc tập đoàn, Công ty sẽ chia lợi nhuận từ các dự án cho các đối tác này theo tỷ lệ đầu tư khi quyết toán dự án.

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.29.

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

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)*
2. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng
3. Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land - công ty thuộc sở hữu của cổ đông
7. Cá nhân liên quan cổ đông lớn

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

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Tập đoàn cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

2a.1.Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
1. Hội đồng quản trị				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.100.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	211.363.000
Ng Teck Yow	Thành viên	Thù lao	200.000.000	60.434.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên	Thù lao	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên	Thù lao	-	30.000.000
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	Thù lao	-	15.755.000
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	Thù lao	-	15.755.000

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2a.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024	Tiền lương	4.266.799.172	3.287.238.095
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc từ ngày 01/11/2024	Tiền lương	678.260.870	-
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc Kiêm GĐ tài chính đến ngày 01/11/2024	Tiền lương	2.578.616.977	1.638.260.870
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	302.608.696	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	282.434.783	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng từ ngày 05/04/2024	Tiền lương	535.414.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng đến ngày 05/04/2024	Tiền lương	296.208.000	1.050.711.965
Nguyễn Ngọc Huyên	Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	591.360.000
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	146.298.435
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	228.556.800
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc tài chính đến ngày 29/5/2023	Tiền lương	-	799.085.714

2b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	
		Năm 2024	Năm 2023
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Cho vay	-	17.272.000.000
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Chi phí lãi vay	7.051.379.197	7.028.476.610
3. Công ty Cổ phần NovaGroup	Nhận hỗ trợ tài chính	487.835.660.685	1.353.372.919.985
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties	Nhận hỗ trợ tài chính	192.296.828.788	300.968.140.076

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2b.2. Công nợ với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Số dư tại ngày 31/12/2024	Số dư tại ngày 01/01/2024
1. Phải thu khách hàng	**24.008.195.237**	**28.008.195.237**
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.585.825.237	3.585.825.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	20.422.370.000	24.422.370.000
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	**17.572.000.000**	**17.572.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	17.572.000.000	17.572.000.000
3. Phải thu ngắn hạn	**162.937.374.192**	**584.193.902.522**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	41.727.287.998	76.003.816.328
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	30.810.086.194	30.810.086.194
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	-	392.380.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	**76.000.000.000**	**151.400.000.000**
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử Và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	75.400.000.000
5. Phải trả người bán ngắn hạn	**2.364.186.295**	**2.465.274.295**
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	878.299.200	979.387.200
6. Chi phí phải trả	**27.535.702.266**	**20.428.370.194**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	27.466.245.282	20.414.866.085
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	69.456.984	13.504.109
7. Phải trả ngắn hạn khác	**2.638.995.268.564**	**2.040.700.124.290**
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.527.222.986.403	2.039.387.325.718
Công ty Cổ phần Diamond Properties	111.772.282.161	1.312.798.572
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**58.540.271.569**	**58.540.271.569**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	57.640.271.569	57.640.271.569
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	900.000.000	900.000.000

IX.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy, báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024

	Năm 2024		
Bộ phận	Doanh thu thuần VND	Giá vốn VND	Lãi gộp VND
Chuyển nhượng bất động sản	8.356.241.986.260	8.440.179.233.610	(83.937.247.350)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	442.616.138.988	114.044.394.090
Cho thuê tài sản	160.472.954.623	107.006.045.553	53.466.909.070
Cộng	**9.073.375.473.961**	**8.989.801.418.151**	**83.574.055.810**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023

	Năm 2023		
Bộ phận	Doanh thu thuần VND	Giá vốn VND	Lãi gộp VND
Chuyển nhượng bất động sản	4.089.945.290.488	2.886.302.716.552	1.203.642.573.936
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	505.530.057.448	385.617.657.794	119.912.399.654
Cho thuê tài sản	161.426.865.884	162.774.190.167	(1.347.324.283)
Cộng	**4.756.902.213.820**	**3.434.694.564.513**	**1.322.207.649.307**

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

Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

IX.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại TP.HCM, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa chính thức có hiệu lực ngày 01/4/2025. Theo Nghị quyết này, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại dự án Lakeview City của Công ty con sẽ chính thức được giải quyết. Cụ thể, đối với hai khu đất 30,224ha phường Bình Khánh (Tp.Thủ Đức) và khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiếc (dự án Lakeview City) được bồi thường khi nhà nước thu hồi khu đất 30,224ha phường Bình Khánh để làm dự án tái định cư), Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội nêu rõ phương án xác định giá đất làm cơ sở để thu tiền sử dụng đất. Như vậy với Nghị quyết này, từ ngày 01/04/2025, các Sở ban ngành Tp.HCM sẽ tổ chức thực hiện theo trình tự, thủ tục để xử lý và tháo gỡ triệt để khó khăn, vướng mắc cho dự án Lakeview City. Theo đó, tổng số tiền thuế đất, tiền sử dụng đất phải nộp của dự án Lakeview City theo thông báo của cơ quan thuế ngày 08/01/2021 sẽ được xác định lại.

IX.5 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất ngày 01 tháng 01 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 059462 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 27-08-2026
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG GIA ĐỊNH
Phạm Như Ngọc

39

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 75

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va lập báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 74 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025: 22.320.185.490.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE).

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa,Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 54 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp).

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

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

Hội đồng Quản trị

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên	24/04/2025	
Ông	Đoàn Minh Trường	Thành viên	24/04/2025	07/08/2025
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	22/06/2023	24/04/2025
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	21/10/2020	24/04/2025
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên	07/08/2025	

Ủy Ban Kiểm toán

Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	25/12/2024	29/04/2025
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	04/11/2020	

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

Bà Trần Thị Thanh Vân đã được ủy quyền ký báo cáo này và báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính riêng 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 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Tập đoàn.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

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: A0725272-R/MOOREAISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính riêng năm 2025. Theo thuyết minh này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 2.546 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.743 tỷ Đồng). Đồng thời, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 18.080 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 26.321 tỷ Đồng). Ngoài ra, tại thời điểm này Công ty chưa thực hiện một số nghĩa vụ nợ đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản nợ. Những sự kiện và điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh III.2, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các kế hoạch nhằm cải thiện tình hình thanh khoản của Công ty. Việc lập Báo cáo tài chính riêng trên giả định hoạt động liên tục phụ thuộc vào khả năng Công ty thực hiện thành công các kế hoạch này trong tương lai.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

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

Huỳnh Tiểu Phụng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số :1269-2023-005-1

Đỗ Thị Mai Hoa
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số :3559-2026-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	**100**		**9.229.142.061.403**	**11.884.231.975.068**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**1.261.589.436.055**	**958.973.102.914**
1. Tiền	111		1.122.589.436.055	958.920.621.387
2. Các khoản tương đương tiền	112		139.000.000.000	52.481.527
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.664.811.875.932**	**8.527.998.284.283**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	210.771.048.832	139.812.261.723
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	330.296.912.316	327.680.702.916
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	5.144.763.419.547	8.081.285.239.407
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(21.019.504.763)	(20.779.919.763)
III. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**2.249.982.351.389**	**2.336.128.553.003**
1. Hàng tồn kho	141		2.249.982.351.389	2.336.128.553.003
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**52.758.398.027**	**61.132.034.868**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	23.854.784.063	26.546.566.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	25.238.364.627	30.920.219.377
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	3.665.249.337	3.665.249.337

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	**200**		**70.496.257.789.007**	**78.117.343.505.543**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.250.563.332.784**	**5.874.163.332.784**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.267.065.332.784	5.890.665.332.784
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**502.290.714.191**	**515.317.028.638**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	441.252.434.599	453.345.747.724
- Nguyên giá	*222*		*606.145.985.336*	*604.993.568.669*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(164.893.550.737)*	*(151.647.820.945)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	61.038.279.592	61.971.280.914
- Nguyên giá	*228*		*170.612.581.829*	*169.887.346.122*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(109.574.302.237)*	*(107.916.065.208)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**322.006.233.997**	**328.099.042.176**
- Nguyên giá	231		387.467.333.888	387.467.333.888
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(65.461.099.891)	(59.368.291.712)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**83.460.373.720**	**186.105.859.436**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	67.880.374.251	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	15.579.999.469	4.107.799.041
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**68.335.218.215.510**	**71.209.851.262.744**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2a	68.570.981.805.805	71.547.471.079.802
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	75.392.060.000	75.392.060.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	21.425.600.000	22.325.600.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(332.581.250.295)	(435.337.477.058)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.718.918.805**	**3.806.979.765**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.682.968.205	3.771.029.165
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.12.1	35.950.600	35.950.600
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**79.725.399.850.410**	**90.001.575.480.611**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**53.907.395.542.524**	**67.191.913.586.293**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**27.309.138.650.559**	**38.205.302.121.048**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	328.684.603.486	325.072.414.584
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	250.203.419.691	281.403.665.254
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	5.398.472.744	3.176.909.131
4. Phải trả người lao động	314		3.094.879.400	1.536.456.261
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	6.472.114.666.141	5.407.835.233.567
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	1.372.105.248	1.372.105.248
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	2.477.225.039.326	6.455.452.790.362
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	17.766.210.757.174	25.724.617.839.292
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	**330**		**26.598.256.891.965**	**28.986.611.465.245**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	557.840.170.239	342.309.912.572
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	54.769.867.484	56.141.972.724
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	12.445.661.845.521	18.647.409.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	13.539.985.008.721	9.938.338.203.399
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	-	2.412.376.550

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**25.818.004.307.886**	**22.809.661.894.318**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.22**	**25.818.004.307.886**	**22.809.661.894.318**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*22.320.185.490.000*	*19.501.045.380.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.043.387.533.639	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.545.568.715.753)	(1.742.985.410.308)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(1.742.985.410.308)*	*(1.911.706.096.072)*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*(802.583.305.445)*	*168.720.685.764*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**79.725.399.850.410**	**90.001.575.480.611**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	247.885.093.367	184.082.062.968
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	VI.2	**247.885.093.367**	**184.082.062.968**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	186.314.428.854	175.529.147.916
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**61.570.664.513**	**8.552.915.052**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.724.335.257.408	5.587.920.217.928
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	3.857.922.772.796	5.349.347.380.866
8. *Trong đó: Chi phí lãi vay*	*23*		*3.220.567.570.990*	*3.841.522.630.680*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	151.318.245	4.913.208.408
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	14.349.635.087	83.203.276.063
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	**30**		**(1.086.517.804.207)**	**159.009.267.643**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	325.912.625.540	11.861.821.294
13. Chi phí khác	32	VI.9	41.978.126.778	1.210.480.201
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**283.934.498.762**	**10.651.341.093**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(802.583.305.445)**	**169.660.608.736**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12.1	-	939.922.972
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**(802.583.305.445)**	**168.720.685.764**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Thi Thị Phương Ý	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Ngô Văn Thị Thanh Vân

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(802.583.305.445)**	**169.660.608.736**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	20.996.775.000	28.651.928.377
- Các khoản dự phòng	03	V.2,5	(104.929.018.313)	115.982.801.279
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		592.780.788.813	750.875.944.728
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(1.819.135.596.250)	(4.557.317.620.602)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	VI.5	3.278.623.908.778	3.952.693.822.997
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**1.165.753.552.583**	**460.547.485.515**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1.370.102.296.415	(3.268.766.158.036)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		200.263.887.758	10.826.820.396
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(8.418.766.687.003)	1.784.860.991.974
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		3.779.843.051	317.864.145
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.011.876.959.087)	(804.159.310.402)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(6.690.744.066.283)**	**(1.816.372.306.408)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(23.543.314.276)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.450.205.130
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.504.717.100.000	3.666.726.400.000
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.973.782.785	77.254.927.566
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**11.503.147.568.509**	**3.746.431.532.696**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		486.837.222.500	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		2.846.533.174.105	552.744.984.915
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.843.161.299.546)	(1.939.258.106.305)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			**(4.509.790.902.941)**	**(1.386.513.121.390)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**302.612.599.285**	**543.546.104.898**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**958.973.102.914**	**415.429.744.623**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.733.856	(2.746.607)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**1.261.589.436.055**	**958.973.102.914**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.1 Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 74 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025: 22.320.185.490.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (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,Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

I.2 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.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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.4 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.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Năm 2025, 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 của các công ty con tại thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh 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.6 Tổng số nhân viên của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 28 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên)

I.7 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 54 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (Tiếp theo)

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

I.7.1 Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025		01/01/2025	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2004	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51.03	99.97	98.09	99.97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thanh Nhơn	2005	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42.42	100.00	42.42	100.00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	2008	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	2010	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54.05	54.05	67.15	67.15
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.96	99.96	99.96	99.96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	2012	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	2012	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0.01	99.99	0.01	99.99
8	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega	2013	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.93	99.93	98.60	98.60
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2014	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	2014	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.77	99.99	99.77	99.99
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	2014	Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.77	99.77	99.77	99.77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.90	99.90	99.90	99.90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51.00	51.00	51.00	51.00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94.02	94.02	94.02	94.02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97.76	99.99	97.76	99.99
18	Công ty TNHH Nova Sasco	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92.70	92.71	92.70	92.71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73.00	74.00	73.00	74.00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92.27	100.00	92.27	100.00
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2016	Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53.99	53.99	99.99	99.99
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	2016	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	99.98	99.98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2017	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72.62	99.99	72.62	99.99
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	2017	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.97	99.97	99.97	99.97
27	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	2022	Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51.00	51.00	51.00	51.00
28	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Cao Nguyên Xanh	2021	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100.00	100.00
29	Công ty TNHH Nova Property Management	2017	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99.99	99.99
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	2019	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99.99	99.99
31	Công ty CP Đầu tư thương mại và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99.99	99.99

7.2. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025		01/01/2025	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	2001	Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	2001	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	2003	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
4	Công ty Cổ phần Nova Richstar	2006	Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	2007	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	2007	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
7	Công ty Cổ phần Đức Tân	2007	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	99,99	99,85	99,99
8	Công ty TNHH Du lịch Bình An	2008	Phường Vũng Tàu, Thành Phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
9	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	2008	Xã Đình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,86	99,89	99,86	99,89
10	Công ty TNHH Thành phố Aqua	2008	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	69,98	70,00
11	Công ty TNHH The Forest City	2008	Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
12	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	2008	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	98,97	98,97
13	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2008	Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	2008	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
15	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	2008	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,99	99,85	99,99
16	Công ty CP Đầu tư thương mại và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,93	99,99	-	-
17	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	2009	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,79	99,97	99,79	99,97
20	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
21	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	2011	Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	51,48	70,00
22	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	2013	Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,98	99,98
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	2013	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,37	99,99	99,37	99,99
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	99,97	99,98
27	Công ty TNHH Mega Tie	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
28	Công ty TNHH Merufa-Nova	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	99,89	99,90
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	67,14	99,99
30	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	66,86	99,59
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
34	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	67,13	99,96
35	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	80,99	99,99	99,99
36	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,95	99,96
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98

I.7.2. Các công ty con gián tiếp (tiếp theo)

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025		01/01/2025	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
38	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
40	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	99,99	99,99	99,99
41	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
42	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	2017	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
44	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2018	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
45	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
46	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
48	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
49	Công ty Cổ phần Global Membership	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
50	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	2021	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	99,99	69,97	99,99
51	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	2021	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
52	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2007	Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
53	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa (ii)	2017	Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	69,97	99,99
54	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông (iii)	2019	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
55	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2009	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,99

I.7.3. Danh sách các công ty liên kết sở hữu trực tiếp và gián tiếp

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

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

(ii) Theo quyết định số 01/2025-QĐ-PH ngày 25/4/2025, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa ("Phúc Hoa") đã thông qua việc sáp nhập Phúc Hoa vào Công ty TNHH Thành phố Aqua.

(iii) Theo Quyết định số 03/2025-QĐ-SGR ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 99,99% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông ("An Phú Đông"). Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, An Phú Đông không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.

I.7 Cấu trúc Công ty (tiếp theo)

I.7.4 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

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

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

I.8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1 Năm tài chính

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

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

III.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục

Khoản lỗ luỹ kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.545.568.715.753 VND (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.079.996.589.156 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

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

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc 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 hán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết.

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

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

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

Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: Công ty đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 hoặc các quy định pháp luật có liên quan khác, bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn đến các năm 2027, 2028 và áp dụng lãi suất cụ thể theo từng gói (trong đó 20% lãi được thanh toán định kỳ vào ngày trả lãi và khấu trừ vào giá trị gốc trái phiếu, 80% còn lại được thanh toán khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, Công ty đã và đang cung cấp cho trái chủ các lựa chọn hoán đổi sang sản phẩm bất động sản, sản phẩm dịch vụ kỳ nghỉ hoặc chuyển đổi thành cổ phiếu, đồng thời xin ý kiến trái chủ về việc bán tài sản bảo đảm để tất toán dư nợ trái phiếu như một trong các giải pháp tái cơ cấu.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 7.058 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

(ii) Công ty đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 9.238 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 03 tài sản được chào hán trong năm 2025. Đến thời điểm lập báo cáo này, một tài sản đã được bán thành công và thu về 2.441 tỷ Đồng. Công ty đang lấy ý kiến trái chủ cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.384 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

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

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

Các ngân hàng thương mại trong nước cam kết tiếp tục đồng hành cùng doanh nghiệp, bảo đảm nguồn vốn triển khai dự án của Công ty và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

(vi) Các giả định khác:

• Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba và phải trả Nhà nước sẽ được gia hạn

- Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

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

- Chính phủ cũng thành lập tổ công tác bao gồm nhiều cơ quan địa phương có liên quan để giúp giải quyết tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp công ty hoàn thành các dự án 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 này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 CHỦ YẾU ÁP DỤNG

IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính trước.

IV.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG (tiếp theo)

IV.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính

Số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.077 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

IV.3 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

IV.4 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con

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

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các Công ty này.

Đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất đầu tư: Là khoản dự phòng tổn thất do công ty nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên kết, đầu tư đơn vị khác) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đánh giá đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được tính căn cứ khoản lỗ lũy kế của báo cáo tài chính hợp nhất của bên được đầu tư (nếu công ty có báo cáo tài chính hợp nhất). Trường hợp không phải là lỗ từ hoạt động đầu tư, nếu bên nhận góp vốn đầu tư có bằng chứng cho thấy không có khả năng mất vốn hoặc giá trị khoản đầu tư vào bên nhận góp vốn không có dấu hiệu bị suy giảm thì bên đầu tư không thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.5 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Các khoản phải thu được xác định không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày bảng cân đối kế toán ngày đến hạn thu hồi.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 thương mại và hàng tồn kho khác

Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác…

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc năm tài chính, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

IV.7 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")

IV.7.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

TSCĐ 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 năm.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

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.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

IV.7.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

IV.7.3 Ghi nhận thuê tài sản

Thuê tài sản: Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

Thuê hoạt động: Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc tài sản cố định hữu hình trên Bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

IV.7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Thời gian sử dụng hữu ích là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian sử dụng hữu ích của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*05 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 20 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*04 - 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.

Thanh lý

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

IV.8 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới; chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên giá Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê: bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*6 - 50 năm*

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

Thanh lý

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

IV.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

IV.11 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí 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.

IV.11 Ghi nhận chi phí trả trước (tiếp theo)

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.

IV.12 Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

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

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

IV.13 Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

Các khoản vay chuyển đổi là các khoản vay cho phép bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản nợ vay thành cổ phần của Công ty theo các điều kiện đã thỏa thuận.

IV.14 Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

IV.15 Ghi nhận Trái phiếu

IV.15.1 Trái phiếu thường

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

IV.15.1 Trái phiếu thường (tiếp theo)

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

IV.15.2 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông do Công ty phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

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

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

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

Các khoản chi phí phải trả của Công ty chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn).

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh năm nay để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong năm; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

IV.20 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

IV.20 Ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ đông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

IV.21 Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:
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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Có khả năng 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 ngày kết thúc năm tài chính;
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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:
1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

IV.21 Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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 cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

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

Lợi nhuận được chia từ BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi 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/hoặc (được ghi nhận theo mệnh giá).

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền và doanh thu xác định tương đối chắc chắn.

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 năm, không ghi giảm doanh thu.

IV.22 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.23 Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

IV.24 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Công ty. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng..), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuế, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...).

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ, dụng cụ, vật liệu bao bì dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

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

IV.25 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong 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 là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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 riêng và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty 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 khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước Công ty sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

IV.26 Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

IV.26 Bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

IV.27 Báo cáo 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.

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

IV.28 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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	**1.122.589.436.055**	**958.920.621.387**
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.122.589.436.055	958.920.621.387
VND - Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM	*1.265.749.917*	*923.514.052.154*
VND - Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn	*1.098.441.610.358*	*20.829.605.741*
VND - Ngân hàng khác	*22.775.386.427*	*14.473.320.258*
USD - Ngân hàng khác	*106.689.353*	*103.643.234*
Các khoản tương đương tiền	**139.000.000.000**	**52.481.527**
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	139.000.000.000	52.481.527
VND - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Định	*139.000.000.000*	-
VND - Ngân hàng khác	-	*52.481.527*
Cộng	**1.261.589.436.055**	**958.973.102.914**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Đầu tư Công ty con	68.570.981.805.805	(327.282.301.867)	71.547.471.079.802	(431.033.348.017)
b. Đầu tư 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	(5.298.948.428)	22.325.600.000	(4.304.129.041)
Cộng	**68.667.799.465.805**	**(332.581.250.295)**	**71.645.188.739.802**	**(435.337.477.058)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	31/12/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	99.99%	20.115.509.210.000	-	(*)	99.99%	20.115.509.210.000	-	(*)
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	99.99%	7.821.622.500.000	-	(*)	99.99%	7.821.622.500.000	-	(*)
3	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	54.05%	4.081.133.000.000	-	(*)	67.15%	5.070.926.000.000	-	(*)
4	Công ty TNHH Bất động sản Khai Hưng	97.76%	6.920.965.000.000	-	(*)	97.76%	6.920.965.000.000	-	(*)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	51.03%	2.845.975.600.000	-	(*)	98.09%	5.470.700.000.000	-	(*)
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	99.99%	3.527.393.300.000	-	(*)	99.99%	3.527.393.300.000	-	(*)
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	53.99%	2.019.523.303.352	-	(*)	99.99%	3.739.989.500.000	-	(*)
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	99.96%	3.140.639.200.000	-	(*)	99.96%	3.140.639.200.000	-	(*)
9	Công Ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	-	-	-	(*)	99.99%	709.999.000.000	(26.663.963.273)	(*)
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	99.98%	2.629.500.000.000	-	(*)	99.98%	2.629.500.000.000	-	(*)
11	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	72.62%	2.000.000.000.000	-	(*)	72.62%	2.000.000.000.000	-	(*)
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	99.99%	1.925.665.604.000	-	(*)	99.99%	1.925.665.604.000	-	(*)
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	99.77%	1.910.786.560.000	-	(*)	99.77%	1.910.786.560.000	-	(*)
14	Công ty CP Đầu tư TM và Phát triển bất động sản An Phát	-	-	-	(*)	99.99%	1.632.498.000.000	-	(*)
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	99.77%	909.320.762.158	-	(*)	99.77%	909.320.762.158	-	(*)
16	Công ty TNHH ĐT và PT BĐS Nova Phúc Nguyên	99.97%	490.060.348.005	-	(*)	99.97%	789.981.000.000	-	(*)
17	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)	42.42%	732.869.100.000	(62.610.811.479)	(*)	42.42%	732.869.100.000	(69.464.060.382)	(*)
18	Công ty TNHH Nova Sasco	99.99%	528.310.550.000	-	(*)	99.99%	528.310.550.000	-	(*)
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	92.70%	374.918.018.977	-	(*)	92.70%	374.918.018.977	-	(*)
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	99.90%	97.788.674.667	(6.614.733.872)	(*)	99.90%	97.788.674.667	-	(*)
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	51.00%	290.190.000.000	-	(*)	51.00%	290.190.000.000	-	(*)
22	Công ty TNHH Nova Sagel	73.00%	267.910.000.000	-	(*)	73.00%	267.910.000.000	-	(*)
23	Công ty TNHH Nova An Phú	92.27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)	92.27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)
24	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega	99.93%	5.412.845.074.646	(23.510.734.021)	(*)	98.60%	211.998.000.000	(22.882.399.356)	(*)
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	94.02%	173.000.000.000	-	(*)	94.02%	173.000.000.000	-	(*)
26	Công ty TNHH Nova Property Management	-	-	-	(*)	99.99%	138.986.100.000	(77.192.237.371)	(*)
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	99.99%	99.995.000.000	-	(*)	99.99%	99.995.000.000	-	(*)
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	51.00%	51.000.000	(46.022.495)	(*)	51.00%	51.000.000.000	(33.147.551)	(*)

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	31/12/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
29	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	100.00%	20.000.000.000	-	(*)	100,00%	20.000.000.000	-	(*)
30	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Nguyên Xanh	-	-	-	(*)	100.00%	10.000.000.000	(297.540.084)	(*)
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên (**)	0.01%	510.000.000	-	(*)	0.01%	510.000.000	-	(*)
	Cộng		68.570.981.805.805	(327.282.301.867)			71.547.471.079.802	(431.033.348.017)	

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

*1. **Công ty Cổ Phần Nova Hospitality** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 20.114,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn 100% theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Nova Hồ Tràm, Novaworld Phan Thiết. Công ty con có lợi nhuận hợp nhất lũy kế năm 2024 lãi. Tại thời điểm cuối năm, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

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

*3. **Công ty TNHH Địa ốc NoVa Mỹ Đình** được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 7.551,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án tại phường Cát Lái, Tp.HCM. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty con có lãi. Trong năm, Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính, liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng phần vốn góp Công ty con (tỷ lệ 13,108%) cho bên thứ ba. Tại thời điểm cuối năm, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

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

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

*6. **Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal** được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 3.527,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Saigon Royal Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

*7. **Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức** được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 3.740 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án Sunrise Riverside, Aqua City Phoenix Phase 3. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ngoài ra, trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty con có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.*

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

9. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến thành lập 2019. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ Công ty con.

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

11. Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.754 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án khu đô thị Aqua Waterfront City. Dự án hiện đã bắt đầu có doanh thu, trong năm Công ty con hoạt động kinh doanh có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

12. Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.899,7 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Aqua Marina. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

13. Công ty TNHH Bất động sản Bách hợp được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.915,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện dự án Victoria Village. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

14. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát được thành lập vào năm 2020. Trong năm, Công ty đã thực hiện sử dụng toàn bộ cổ phần sở hữu tại An Phát để góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi nhà Mega.

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

16. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 790,2 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Tresor Residence. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

17. Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn được thành lập vào năm 2005. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.486,3 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

19. Công ty TNHH Nova Nam Á được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 292 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Orchard Parkview. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty con có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

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

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

22. Công ty TNHH Nova Sagel được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 367 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Golden Mansion. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty con không bị suy giảm.

23. Công ty TNHH Nova An Phú được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 254,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Palace Residence. Tại thời điểm cuối năm, 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.

24. Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega được thành lập vào năm 2013. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 4.472,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối năm, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Ngôi Nhà Mega. Tổng giá trị khoản đầu tư của Công ty tại Ngôi Nhà Mega sau khi góp vốn thêm là 5.412.845.074.646 đồng, trong đó vốn điều lệ là 4.472.222.400.000 đồng. Theo đó, An Phát trở thành công ty con gián tiếp của Công ty. Giao dịch góp vốn nêu trên được thực hiện nhằm mục đích cơ cấu danh mục đầu tư và tối ưu hóa cơ cấu vốn của Công ty.

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

26. Công ty Cổ phần Nova Property Management được thành lập vào năm 2017. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này cho bên thứ ba.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

*30. **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh** được thành lập vào năm 2021. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này cho bên thứ ba.*

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty con trong năm được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2.

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

Công ty đã sử dụng cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Bất động san Tường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty con trong năm

1. Theo nghị quyết số 06/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/03/2025 và nghị quyết số 35/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 13,108% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (công ty con tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình). Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.817.683.000.000 đồng. Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư là 1.827.890.000.000 đồng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh trong năm. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

2. Theo nghị quyết số 33/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 46% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH BĐS Gia Đức. Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.725.000.000.000 đồng. Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư là 4.533.803.352 đồng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh trong năm. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

3. Theo nghị quyết số 76/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26/12/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công toàn bộ phần vốn góp 204.800.000.000 đồng trong Công ty TNHH Tân Kim Yến. Tổng giá trị chuyển nhượng là 164.000.000.000 đồng. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh trong năm. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

4. Theo nghị quyết số 54/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/08/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Property Management. Tổng giá trị chuyển nhượng là 138.986.100.000 đồng, bằng giá gốc của khoản đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

5. Theo nghị quyết số 61/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/10/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh. Tổng giá trị chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng, bằng giá gốc của khoản đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Giảm phần vốn góp trong Công ty con trong năm

Theo nghị quyết số 34/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/08/2024 của Hội đồng quản trị và Quyết định số 08/2025-QĐ.TGĐ-NVLG ngày 04/12/2025 của Tổng Giám đốc về việc giảm vốn của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên ("Phúc Nguyên") từ 789.981.000.000 đồng xuống còn 490.060.348.005 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Phúc Nguyên đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty liên kết	31/12/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu %)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	25,00%	60.600.000.000	-	(*)	25,00%	60.600.000.000	-	(*)
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	33,31%	14.792.060.000	-	(*)	33,31%	14.792.060.000	-	(*)
	Cộng		75.392.060.000	-			75.392.060.000	-	

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư trong năm

*1. **Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành** được thành lập năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn chủ sở hữu theo cam kết. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2025 dương. Trong năm, Công ty liên kết có chia cổ tức, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết không bị suy giảm.*

*2. **Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn** thành lập năm 1992. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 33,31% /vốn chủ sở hữu theo cam kết. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2025 dương. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết không bị suy giảm.*

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

		31/12/2025				01/01/2025			
Tên công ty đầu tư góp vốn Công ty khác	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(5.298.948.428)	(*)	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)
2. Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	6.425.600.000	-	(*)
3. Công ty Cổ phần Giáo dục PTN (**)	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	-	-	-	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
4. Công ty Cổ phần Nova Education Group (**)	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	-	-	-	(*)	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)
Cộng			21.425.600.000	(5.298.948.428)			22.325.600.000	(4.304.129.041)	

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/08/2025, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Giáo dục PTN và Công ty Cổ phần Nova Educatian Group, với giá chuyển nhượng lần lượt là 450.000.000 đồng và 450.000.000 đồng.

Theo báo cáo tài chính năm 2025, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ Phần Mekong Smart City có lãi và hợ kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City có lũy kế lợi nhuận âm theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính riêng.

V.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**210.771.048.832**	**(3.194.410.035)**	**139.812.261.723**	**(3.194.410.035)**
Phải thu khách hàng từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	177.707.680.829	(3.194.410.035)	104.791.513.635	(3.194.410.035)
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	*23.355.000.000*	-	*20.655.000.000*	-
Các khách hàng khác	*46.206.526.471*	*(3.194.410.035)*	*26.030.959.401*	*(3.194.410.035)*
Bên liên quan (b)	*108.146.154.358*	-	*58.105.554.234*	-
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	33.063.368.003	-	35.020.748.088	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển NSQ - bên liên quan (b)	*17.239.320.000*	-	*20.422.370.000*	-
Các khách hàng khác	*15.824.048.003*	-	*14.598.378.088*	-
Cộng	**210.771.048.832**	**(3.194.410.035)**	**139.812.261.723**	**(3.194.410.035)**

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Công nợ với các bên liên quan khác".

V.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**330.296.912.316**	**(890.144.386)**	**327.680.702.916**	**(890.144.386)**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico)*	*323.222.166.783*	-	*323.222.166.783*	-
Nhà cung cấp khác	*7.074.745.533*	*(890.144.386)*	*4.458.536.133*	*(890.144.386)*
Cộng	**330.296.912.316**	**(890.144.386)**	**327.680.702.916**	**(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, Tp. HCM. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

V.5 Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
a. Ngắn hạn	**21.279.194.083**	**259.689.320**	**21.019.504.763**		**21.009.194.083**	**229.274.320**	**20.779.919.763**	
Phải thu khác	16.992.683.842	57.733.500	16.934.950.342	> 3 năm	16.722.683.842	27.318.500	16.695.365.342	> 3 năm
Ứng trước người bán	890.144.386	-	890.144.386	> 3 năm	890.144.386	-	890.144.386	> 3 năm
Phải thu khách hàng	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	> 3 năm	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	> 3 năm
b. Dài hạn	**16.502.000.000**	**-**	**16.502.000.000**		**16.502.000.000**	**-**	**16.502.000.000**	
Phải thu dài hạn khác	16.502.000.000	-	16.502.000.000		16.502.000.000	-	16.502.000.000	
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam	*16.500.000.000*	-	*16.500.000.000*	> 3 năm	*16.500.000.000*	-	*16.500.000.000*	> 3 năm
Công ty khác	*2.000.000*	-	*2.000.000*	> 3 năm	*2.000.000*	-	*2.000.000*	> 3 năm
Tổng cộng	**37.781.194.083**	**259.689.320**	**37.521.504.763**		**37.511.194.083**	**229.274.320**	**37.281.919.763**	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	**20.779.919.763**	**16.502.000.000**	**37.281.919.763**
Trích lập dự phòng trong năm	270.000.000	-	**270.000.000**
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(30.415.000)	-	**(30.415.000)**
Số cuối năm	**21.019.504.763**	**16.502.000.000**	**37.521.504.763**

V.6 Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**5.144.763.419.547**	**(16.934.950.342)**	**8.081.285.239.407**	**(16.695.365.342)**
Phải thu chuyển nhượng vốn	-	-	5.132.000.000.000	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	4.623.600.000.000	-	1.800.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Mũi Yến	-	-	*1.800.000.000.000*	-
+ Bên liên quan - Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley (c)	*4.623.600.000.000*	-	-	-
Phải thu cấn trừ công nợ Công ty Cổ phần Galactic Group	-	-	960.000.000.000	-
Phải thu khác bên thứ ba	239.465.925.033	(1.934.950.342)	135.665.334.809	(1.695.365.342)
Phải thu khác bên liên quan (c)	281.697.494.514	(15.000.000.000)	53.619.904.598	(15.000.000.000)
+ Phải thu lãi hợp tác đầu tư	*235.743.192.103*	-	*6.085.917.688*	-
+ Phải thu khác	*45.954.302.411*	*(15.000.000.000)*	*47.533.986.910*	*(15.000.000.000)*
b. Dài hạn	**1.267.065.332.784**	**(16.502.000.000)**	**5.890.665.332.784**	**(16.502.000.000)**
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*	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Bên liên quan - Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley (*) (c)	-	-	*4.623.600.000.000*	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	*17.065.332.784*	*(16.502.000.000)*	*17.065.332.784*	*(16.502.000.000)*
Cộng	**6.411.828.752.331**	**(33.436.950.342)**	**13.971.950.572.191**	**(33.197.365.342)**

c. Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Công nợ với các bên liên quan khác".*

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển các dự án tại Tỉnh Lâm Đồng (Tỉnh Bình Thuận cũ) và 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. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC phân chia lợi nhuận, Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, Công ty nhận được tạm ứng lợi nhuận định kỳ cho khoản chi phí sử dụng vốn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, dự án hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Phát triển BĐS An Khang đang hoàn tất thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai xây dựng. Dự án hợp tác với Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley đã được phép mở bán và bàn giao ghi nhận doanh thu một phần.

V.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	2.173.702.034.387	-	2.219.833.981.695	-
Hàng hoá bất động sản (2)	62.011.107.407	-	101.989.469.129	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (3)	12.590.161.844	-	13.206.372.783	-
Hàng hóa khác	1.679.047.751	-	1.098.729.396	-
Cộng	**2.249.982.351.389**	**-**	**2.336.128.553.003**	**-**

(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 năm, 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	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Cụm 2,3,4 Thạnh Mỹ Lợi (**)	*1.350.275.015.649*	*1.396.406.962.957*
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	**2.173.702.034.387**	**2.219.833.981.695**

(*) Tại ngày 31/12/2025, số dư hàng tồn kho của dự án Botanica với số tiền 621.470.267.544 VND (xem thuyết minh tại V.4 "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	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Lucky Dragon - Phường Phước Long	-	*616.210.939*
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**	**13.206.372.783**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

V.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**23.854.784.063**	**26.546.566.154**
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	22.749.617.529	22.704.402.087
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác	1.105.166.534	3.842.164.067
b. Chi phí trả trước dài hạn	**2.682.968.205**	**3.771.029.165**
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng	1.287.175.851	2.188.655.339
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	463.408.622	538.916.943
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, các khoản khác	932.383.732	1.043.456.883
Cộng	**26.537.752.268**	**30.317.595.319**

Biến động về chi phí trả trước trong năm như sau:	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Số dư đầu năm	**30.317.595.319**	**30.635.459.464**
Tăng trong năm	*5.775.115.278*	*7.198.920.991*
Tăng khác	*863.413.200*	*2.071.746.002*
Phân bổ trong năm	*(10.082.066.251)*	*(4.944.479.258)*
Kết chuyển khác	*(336.305.278)*	*(4.644.051.880)*
Số dư cuối năm	**26.537.752.268**	**30.317.595.319**

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	522.086.755.185	18.832.891.670	12.173.963.437	51.800.958.377	99.000.000	**604.993.568.669**
Mua trong năm	-	-	*808.200.000*	*344.216.667*	-	*1.152.416.667*
Số dư cuối năm	522.086.755.185	18.832.891.670	12.982.163.437	52.145.175.044	99.000.000	**606.145.985.336**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	80.321.547.580	10.465.398.610	9.447.943.170	51.313.931.585	99.000.000	**151.647.820.945**
Khấu hao trong năm	*11.287.048.818*	*852.999.288*	*707.056.554*	*398.625.132*	-	*13.245.729.792*
Số dư cuối năm	91.608.596.398	11.318.397.898	10.154.999.724	51.712.556.717	99.000.000	**164.893.550.737**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	441.765.207.605	8.367.493.060	2.726.020.267	487.026.792	-	**453.345.747.724**
Số dư cuối năm	430.478.158.787	7.514.493.772	2.827.163.713	432.618.327	-	**441.252.434.599**

(*) Chủ yếu là Legacy Mekong (Azerai Cần Thơ Resort).

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 403 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 412 tỷ đồng).
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 69,87 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 69,54 tỷ đồng).

V.10 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
1. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	57.754.517.947	112.132.828.175	**169.887.346.122**
Mua trong năm	-	*725.235.707*	*725.235.707*
Số dư cuối năm	57.754.517.947	112.858.063.882	**170.612.581.829**
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	107.916.065.208	**107.916.065.208**
Khấu hao trong năm	-	*1.658.237.029*	*1.658.237.029*
Số dư cuối năm	-	109.574.302.237	**109.574.302.237**
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu năm	57.754.517.947	4.216.762.967	**61.971.280.914**
Số dư cuối năm	57.754.517.947	3.283.761.645	**61.038.279.592**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng.)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 104 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2024 là 103 tỷ Đồng).

V.11 Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	76.447.986.206	311.019.347.682	**387.467.333.888**
Số dư cuối năm	76.447.986.206	311.019.347.682	**387.467.333.888**
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	59.368.291.712	**59.368.291.712**
Khấu hao trong năm	-	*6.092.808.179*	*6.092.808.179*
Số dư cuối năm	-	65.461.099.891	**65.461.099.891**
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu năm	76.447.986.206	251.651.055.970	**328.099.042.176**
Số dư cuối năm	76.447.986.206	245.558.247.791	**322.006.233.997**

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại 31/12/2025: 5,17 tỷ VND. (Tại 31/12/2024: 5,17 tỷ VND).

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.12 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán	67.880.374.251	67.880.374.251	181.998.060.395	181.998.060.395
Dự án tại phường An Khánh, Tp. HCM (*)	*54.980.715.609*	*54.980.715.609*	*169.103.940.209*	*169.103.940.209*
Dự án tại phường Long Trường, Tp. HCM	*12.899.658.642*	*12.899.658.642*	*12.894.120.186*	*12.894.120.186*
Cộng	**67.880.374.251**	**67.880.374.251**	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/04/2025, Công ty đã hoàn tất việc chấm dứt giao dịch nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 2.950 m2 thuộc dự án tại phường An Khánh và thanh lý hợp đồng bồi hoàn ký kết ngày 15/12/2007 giữa Công ty và bên liên quan (xem thuyết minh VIII.2b) với tổng giá trị thanh lý và bồi hoàn là 435.671.167.586 đồng. Khoản lãi từ việc thanh lý được ghi nhận vào Thu nhập khác trên kết quả kinh doanh (thuyết minh số VI.8).

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

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư đầu năm	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**
Tăng trong năm	*19.766.856*	-
Giảm do thanh lý	*(114.137.453.000)*	-
Số dư cuối năm	**67.880.374.251**	**181.998.060.395**

V.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Mua sắm TSCĐ	96.698.094	-
Chi phí xây dựng cơ bản, sửa chữa văn phòng, TSCĐ	15.483.301.375	4.107.799.041
Cộng	**15.579.999.469**	**4.107.799.041**

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

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư đầu năm	**4.107.799.041**	**6.451.621.122**
Tăng trong năm	*11.472.200.428*	-
Kết chuyển sang hàng tồn kho	-	*(730.149.429)*
Khác	-	*(1.613.672.652)*
Số dư cuối năm	**15.579.999.469**	**4.107.799.041**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, 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 ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
UBS AG, Singapore Branch (Credit Suisse AG, Singapore Branch)	*168.153.375.001*	*168.153.375.001*	*162.887.625.025*	*162.887.625.025*
Khác	*160.531.228.485*	*160.531.228.485*	*162.184.789.559*	*162.184.789.559*
Cộng	**328.684.603.486**	**328.684.603.486**	**325.072.414.584**	**325.072.414.584**

Tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, Công ty đang thương thảo với các bên liên quan về việc gia hạn hoặc thanh toán các khoản phải trả (bao gồm cả các khoản chưa đến hạn, đến hạn và quá hạn), trong đó có thể thực hiện bằng hình thức hoán đổi bất động sản trong Tập đoàn.

V.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	**250.203.419.691**	**281.403.665.254**
Khách hàng bên thứ ba	250.203.419.691	281.403.665.254
Cộng	**250.203.419.691**	**281.403.665.254**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho các khách hàng.

Tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, 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 nộp, phải thu nhà nước

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong năm như sau:

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

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ)	31/12/2025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	19.218.389.608	19.218.389.608	-
Thuế nhà thầu	149.416.363	30.668.148.992	29.926.209.624	891.355.731
Thuế thu nhập cá nhân	1.979.905.615	14.951.467.555	15.931.350.507	1.000.022.663
Các loại thuế khác	1.047.587.153	5.239.111.144	2.779.603.947	3.507.094.350
Cộng	**3.176.909.131**	**70.077.117.299**	**67.855.553.686**	**5.398.472.744**

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

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	30.920.219.377	13.536.534.858	19.218.389.608	25.238.364.627
Thuế TNDN tạm nộp 1%	2.714.856.653	-	312.002.456	2.402.854.197
Thuế TNDN nộp thừa	950.392.684	312.002.456	-	1.262.395.140
Cộng	**34.585.468.714**	**13.848.537.314**	**19.530.392.064**	**28.903.613.964**

V.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước bằng tiền trong năm của Công ty như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế nhà thầu đã nộp	*29.926.209.624*	*8.802.368.190*
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	*15.867.713.133*	*8.626.916.056*
Thuế khác đã nộp	*2.779.603.947*	*1.523.570.348*
Cộng	**48.573.526.704**	**18.952.854.594**

Thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT)

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("Thuế TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong năm nay và năm trước 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.

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 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): Công ty kê khai và nộp theo quy định.

V.17 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**6.472.114.666.141**	**5.407.835.233.567**
Trích trước chi phí lãi vay	6.336.260.608.462	5.174.129.335.750
Trích trước chi phí xây dựng	128.699.925.467	128.699.925.467
Các khoản trích trước chi phí khác	7.154.132.212	105.005.972.350
b. Dài hạn	**557.840.170.239**	**342.309.912.572**
Trích trước chi phí lãi vay	557.840.170.239	342.309.912.572
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	*288.899.678.743*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	*418.136.272.712*	-
Khác	*41.042.465.753*	-
Bên liên quan dài hạn (c)	*98.661.431.774*	*53.410.233.829*
Cộng	**7.029.954.836.380**	**5.750.145.146.139**

V.17 Chi phí phải trả (tiếp theo)

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

	31/12/2025	01/01/2025
UBS AG, Singapore Branch (Tên cũ Credit Suise AG, Singapore Branch)	*1.416.952.791.338*	*997.281.575.463*
Seatown Private Credit Master Fund	*964.841.574.703*	*662.215.440.192*
Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	*987.756.169.215*	*417.986.999.606*
Credit Opportunities III Pte. Limited	*490.569.691.093*	*566.400.054.262*
Dallas Vietnam Gamma Ltd	*753.050.881.122*	*527.470.881.122*
Công ty CP Chứng khoán BIDV	*697.280.179.578*	*523.606.240.434*
Khác	*1.148.043.462.513*	*1.702.035.923.969*
Bên liên quan ngắn hạn (c)	*13.619.916.579*	*10.838.118.519*
Cộng	**6.472.114.666.141**	**5.407.835.233.567**

c. Chi phí phải trả các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Công nợ với các bên liên quan khác".*

V.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

a. Ngắn hạn	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (1)	151.793.127.983	2.685.672.297.964
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (2)	388.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả từ việc cấn trừ công nợ	313.164.843.333	281.620.568.627
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	-	1.882.403.473.588
Kinh phí công đoàn	3.632.959.808	5.296.729.448
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.964.428.346	1.969.845.653
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.617.849.322.116	1.209.669.511.340
Cộng	**2.477.225.039.326**	**6.455.452.790.362**

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

Ngắn hạn	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Phải trả bên liên quan (c)	*809.550.455.605*	*3.878.947.279.592*
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi (2)	*388.820.357.740*	*388.820.357.740*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	*10.915.794.729*	*1.893.319.268.317*
Công ty Cổ phần Novareal	*207.948.349.165*	*198.857.216.229*
Chênh lệch góp vốn (xem Thuyết minh V.2 trang 36)	*943.624.674.646*	-
Phải trả cho bên thứ ba khác	*116.365.407.441*	*95.508.668.484*
Cộng	**2.477.225.039.326**	**6.455.452.790.362**

V.19 Phải trả khác (tiếp theo)

b. Dài hạn	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	12.443.280.000.000	18.647.409.000.000
Công ty Cổ phần Novareal	*9.510.280.000.000*	*15.714.409.000.000*
Bên thứ ba khác	*178.000.000.000*	-
Bên liên quan (c)	*2.755.000.000.000*	*2.933.000.000.000*
Phải trả khác	2.381.845.521	-
Cộng	**12.445.661.845.521**	**18.647.409.000.000**

c. Phải trả khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "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. Nghị quyết số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025 thông qua việc thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần với tỷ lệ 15.746,667 đồng/cổ phiếu, số lượng cổ phiếu phát hành 163.658.391 cổ phiếu, giá trị nợ được hoán đổi 2.577.074.200.878 đồng. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty đã hoàn tất giao dịch.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

(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 chia lợi nhuận. 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.

V.20 Vay ngắn hạn và dài hạn

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
	a. Vay ngắn hạn	**17.766.210.757.174**	**17.766.210.757.174**	**25.724.617.839.292**	**25.724.617.839.292**
20.1	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	9.229.019.726.887	9.229.019.726.887	15.662.869.221.471	15.662.869.221.471
20.2	Vay ngân hàng	439.465.460.911	439.465.460.911	2.252.100.860.793	2.252.100.860.793
20.3	Vay bên thứ ba	8.084.180.725.079	8.084.180.725.079	7.405.943.760.000	7.405.943.760.000
20.4	Vay bên liên quan	34.430.560.133	34.430.560.133	443.940.000.000	443.940.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu	(20.885.715.836)	(20.885.715.836)	(40.236.002.972)	(40.236.002.972)
	b. Vay dài hạn	**13.539.985.008.721**	**13.539.985.008.721**	**9.938.338.203.399**	**9.938.338.203.399**
20.1	Trái phiếu dài hạn	9.580.291.021.440	9.580.291.021.440	9.490.872.840.875	9.490.872.840.875
20.2	Vay ngân hàng	915.968.400.000	915.968.400.000	200.000.000	200.000.000
20.3	Vay bên thứ ba	2.410.000.000.000	2.410.000.000.000	-	-
20.4	Vay bên liên quan	688.559.159.020	688.559.159.020	540.804.984.915	540.804.984.915
	Chi phí phát hành trái phiếu	(54.833.571.739)	(54.833.571.739)	(93.539.622.391)	(93.539.622.391)
	Cộng	**31.306.195.765.895**	**31.306.195.765.895**	**35.662.956.042.691**	**35.662.956.042.691**

V.20 Vay ngắn hạn và dài hạn (tiếp theo)

Biến động các khoản vay trong năm như sau:

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu năm	**25.724.617.839.292**	**9.938.338.203.399**	**35.662.956.042.691**
Phát sinh tăng vay trong năm	781.302.625.269	2.915.202.739.865	3.696.505.365.134
Phát sinh giảm vay trong năm	(7.859.988.628.910)	(706.734.732.708)	(8.566.723.361.618)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	270.391.819.928	243.065.899.760	513.457.719.688
Phân loại lại	(1.150.112.898.405)	1.150.112.898.405	-
Số dư nợ vay cuối năm	**17.766.210.757.174**	**13.539.985.008.721**	**31.306.195.765.895**

(*) Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh số III.2 "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	**31/12/2025**	**01/01/2025**
1. Trái phiếu ngắn hạn	**9.229.019.726.887**	**15.662.869.221.471**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	2.805.951.886.354	2.199.259.959.577
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	1.946.593.558.827	2.221.389.546.790
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (6)	864.003.400.000	864.003.400.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (7)	112.804.181.706	115.320.415.104
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (8)	71.666.700.000	84.895.900.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (5)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	-	5.450.000.000.000
2. Trái phiếu dài hạn	**9.580.291.021.440**	**9.490.872.840.875**
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(9)	8.055.291.021.440	8.200.217.339.280
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (5)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	-	1.290.655.501.595
Cộng	**18.809.310.748.327**	**25.153.742.062.346**

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu năm 2023. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu này đã được tất toán.

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con của Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm bốn (4) 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Trong năm, trái phiếu này đã được mua lại.*

** 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 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

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

** 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 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

** 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 tái cơ cấu trái phiếu.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền sử dụng đất tại Lâm Đồng. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.*

** 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 300.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu 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 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Ngày 16/7/2025, người sở hữu trái phiếu đã chấp thuận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn đến ngày 10/3/2027.*

** 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 220.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.*

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phần khu thuộc dự án tại Phan Thiết (nay thuộc tỉnh Lâm Đồng). Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (03) năm kể từ lần 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.

6. 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 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn 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 thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

7. 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 với các trái chủ để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

8. 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.

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

Ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày phát hành"), Công ty phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi cho các nhà đầu tư quốc tế với tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ (mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/trái phiếu). Các trái phiếu này được thu xếp phát hành bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) và The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London đóng vai trò Đại lý Ủy thác.

Các trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn ban đầu đến ngày 16 tháng 7 năm 2026, với lãi suất 5,25%/năm, thanh toán định kỳ 6 tháng một lần, và lãi mua lại 6%/năm tính trên cơ sở nửa năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) trong khoảng thời gian từ ngày thứ 41 kể từ ngày phát hành đến ngày thứ mười trước ngày đáo hạn.

Giá chuyển đổi ban đầu được xác định là 135.700 đồng/cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 33.915,9912 cổ phiếu cho mỗi trái phiếu. Giá chuyển đổi này được điều chỉnh xuống 77.000 đồng/cổ phần vào ngày 17 tháng 01 năm 2024, tương ứng với tỷ lệ 59.771 cổ phiếu cho mỗi trái phiếu chuyển đổi. Giá chuyển đổi có thể được điều chỉnh trong các trường hợp: (i) phát sinh các sự kiện doanh nghiệp làm thay đổi giá trị cổ phần; và/hoặc (ii) điều chỉnh theo biến động giảm của giá cổ phiếu NVL theo điều khoản trái phiếu.

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 7 năm 2025 ("Ngày hiệu lực sửa đổi"), Công ty hoàn tất phương án tái cấu trúc trái phiếu. Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu được điều chỉnh thành 335.256.136 đô la Mỹ, với ngày đáo hạn mới là 30 tháng 6 năm 2027. Các trái phiếu này tiếp tục chịu lãi suất 5,25%/năm, trả định kỳ 6 tháng một lần. Giá mua lại được xác định bằng 115% dư nợ gốc cộng với lãi chưa thanh toán tại thời điểm mua lại.

Kể từ ngày hiệu lực sửa đổi, giá chuyển đổi được xác định là 36.000 đồng/cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 156.018 cổ phiếu cho mỗi trái phiếu chuyển đổi.

Trong năm 2025, 133 trái phiếu chuyển đổi đã được chuyển đổi thành cổ phiếu NVL với tổng giá trị mệnh giá 29.865.416 đô la Mỹ. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ gốc trái phiếu còn lại là 305.390.720 đô la Mỹ.

Sau ngày kết thúc năm tài chính, giá chuyển đổi được điều chỉnh xuống 34.000 đồng/cổ phần kể từ ngày 05 tháng 01 năm 2026, tương ứng với tỷ lệ 165.195 cổ phiếu cho mỗi trái phiếu chuyển đổi.

V.20.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	31/12/2025	01/01/2025
1. Vay ngắn hạn ngân hàng	**439.465.460.911**	**2.252.100.860.793**
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2)	50.116.300.000	485.469.000.000
Maybank International Labuan Branch (2)	50.116.300.000	485.469.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)	339.132.860.911	328.512.860.793
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 - (2)	-	17.250.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)	-	935.300.000.000
2. Vay dài hạn ngân hàng	**915.968.400.000**	**200.000.000**
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2)	451.046.700.000	-
Maybank International Labuan Branch (2)	451.046.700.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 - (2)	13.775.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	100.000.000	200.000.000
Cộng	**1.355.433.860.911**	**2.252.300.860.793**

1. Vay Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn

Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam hạn mức 1.500 tỷ đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31/12/2025, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.

V.20.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

2. 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:

2.1. 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 cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,75%/năm.

2.2. 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 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày cuối năm 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 4,5%/năm.

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.

3. 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. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc và lãi của khoản vay này.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM 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:

	31/12/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn bên thứ ba	**8.084.180.725.079**	**7.405.943.760.000**
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.982.651.205.079	2.452.896.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	2.314.845.520.000	2.242.355.760.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	1.450.735.000.000	1.405.305.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	975.949.000.000	945.387.000.000
Vay cá nhân khác (5)	360.000.000.000	360.000.000.000
Cộng	**8.084.180.725.079**	**7.405.943.760.000**
Vay dài hạn bên thứ ba		
Khoản vay có quyền chuyển đổi (6)	2.410.000.000.000	-
Cộng	**2.410.000.000.000**	-

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

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. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại tỉnh Lâm Đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đang hoàn tất các điều kiện tiên quyết để khoản vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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 Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

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

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản 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. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Ngày đáo hạn ban đầu là vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

5. Vay cá nhân khác

Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời hạn từ 18 đến 36 tháng, lãi suất vay cố định 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

6. Vay cá nhân có quyền chuyển đổi

Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), có tổng hạn mức tối đa là 2.500.000.000.000 đồng với các bên cho vay, thời hạn vay là ba (03) năm kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Lãi suất vay là 14%/năm và được trả định kỳ sáu (06) tháng một 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 (05) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá chuyển đổi có thể được điều chỉnh giảm sau 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.

V.20.4 Thuyết minh vay từ tổ chức liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c.*

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 05 tháng tới 60 tháng, chịu lãi suất từ 4,7%/năm đến 12,1%/năm và không có tài sản đảm bảo.

V.21 Dự phòng phải trả

Dài hạn	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao	-	2.412.376.550
Cộng	-	2.412.376.550

Dự phòng nợ phải trả - chi tiết phát sinh như sau:	**Dài hạn**
Số đầu năm	**2.412.376.550**
Số đã sử dụng	(264.610.000)
Số hoàn nhập	(2.147.766.550)
Số cuối năm	-

V.22 Vốn chủ sở hữu

V.22.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	**Vốn góp của chủ sở hữu**	**Thặng dư vốn cổ phần**	**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**	**Cộng**
Số dư tại ngày 01/01/2024	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(1.911.706.096.072)**	**22.640.941.208.554**
Lợi nhuận thuần năm 2024	-	-	168.720.685.764	**168.720.685.764**
Số dư tại ngày 31/12/2024	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(1.742.985.410.308)**	**22.809.661.894.318**
Số dư tại ngày 01/01/2025	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(1.742.985.410.308)**	**22.809.661.894.318**
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP (1)	975.052.260.000	(487.526.130.000)	-	**487.526.130.000**
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (2)	1.636.583.910.000	940.490.274.833	-	**2.577.074.184.833**
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3)	207.503.940.000	539.510.371.680	-	**747.014.311.680**
Chi phí liên quan phát hành cổ phiếu	-	(688.907.500)	-	**(688.907.500)**
Lợi nhuận thuần năm 2025	-	-	(802.583.305.445)	**(802.583.305.445)**
Số dư tại ngày 31/12/2025	**22.320.185.490.000**	**6.043.387.533.639**	**(2.545.568.715.753)**	**25.818.004.307.886**

(1) Trong năm 2025, Công ty triển khai hai chương trình phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Chương trình thứ nhất "Chương trình thưởng ESOP": Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/4/2025 và các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 38/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/7/2025 và số 43/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/7/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai chương trình thưởng cổ phiếu cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành, với tổng giá trị theo mệnh giá là 487.526.130.000 đồng.

V.22.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Chương trình thứ 2 "Chương trình chào bán ESOP": Cùng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/4/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/7/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai chương trình chào bán cổ phiếu cho người lao động với số lượng 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành, với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 62/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/10/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện cả hai chương trình ESOP nêu trên, theo đó Công ty đã phát hành tổng cộng 97.505.226 cổ phiếu cho người lao động. Sau khi hoàn tất việc phát hành, Công ty đã thực hiện thủ tục tăng vốn điều lệ từ 19.501.045.380.000 đồng lên 20.476.097.640.000 đồng theo quy định.

(2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2025 và các Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 9 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 168.014.696 cổ phiếu, tương đương 8,616% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Giá phát hành dự kiến là 15.746,667 đồng/cổ phiếu và tổng giá trị các khoản nợ phải trả sẽ được hoán đổi là 2.645.671.499.267 đồng.

Theo Nghị quyết số 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu, giá phát hành là 15.746,667 đồng/cổ phiếu. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán tăng vốn điều lệ và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 1.636.583.910.000 đồng và 940.490.274.833 đồng, tương ứng tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi là 2.577.074.200.878 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này.

(3) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 29.928.458 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 20.750.394 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 36.000 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này.

V.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp 31/12/2025	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7,68%	1.713.992.240.000	1.686.609.870.000
Công ty Cổ phần Nova Group	22,04%	4.918.637.140.000	3.438.407.580.000
Cổ đông khác	70,28%	15.687.556.110.000	14.376.027.930.000
Cộng	**100,00%**	**22.320.185.490.000**	**19.501.045.380.000**

Tại ngày 31/12/2025, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty theo thuyết minh vay.

V.22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Vốn góp tăng trong năm	2.819.140.110.000	-
Vốn góp cuối năm	22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

V.22 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

V.22.4 Cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*Chưa công bố*	-

V.22.5 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.232.018.549	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.232.018.549	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*2.232.018.549*	*1.950.104.538*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.232.018.549	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*2.232.018.549*	*1.950.104.538*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

V.23 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Tài sản thuê:

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:

	31/12/2025	01/01/2025
Dưới 1 năm	7.761.600.000	7.114.800.000

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:

	31/12/2025	01/01/2025
Dưới 1 năm	7.331.100.580	6.154.007.342
Từ 1 đến 5 năm	12.641.026.494	10.920.700.364
Trên 5 năm	50.017.810.022	51.823.551.629
Cộng	**69.989.937.096**	**68.898.259.335**

b. Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị (USD)	Giá trị (USD)
USD	3.598,63	4.104,52

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

VI.1- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	173.042.862.001	164.657.595.994
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	65.623.836.849	10.490.535.353
Doanh thu cho thuê tài sản	9.218.394.517	8.933.931.621
Cộng	**247.885.093.367**	**184.082.062.968**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	100.788.749.686	79.917.609.240

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Giao dịch với các bên liên quan khác".

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

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	173.042.862.001	164.657.595.994
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	65.623.836.849	10.490.535.353
Doanh thu cho thuê tài sản	9.218.394.517	8.933.931.621
Cộng	**247.885.093.367**	**184.082.062.968**

VI.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	134.990.414.410	157.463.708.377
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	43.423.629.872	10.171.444.444
Giá vốn cho thuê tài sản	7.900.384.572	7.893.995.095
Cộng	**186.314.428.854**	**175.529.147.916**

VI.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi chuyển nhượng vốn *(chi tiết xem thuyết minh V.2a)*	1.832.423.803.352	4.579.156.000.000
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	838.150.564.169	979.744.898.632
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.343.435.574	26.042.194.845
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.233.172.139	2.964.656.205
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	26.183.872.286	12.468.246
Doanh thu hoạt động tài chính khác	409.888	-
Cộng	**2.724.335.257.408**	**5.587.920.217.928**
Trong đó: Doanh thu tài chính bên liên quan	626.411.435.574	628.756.956.489

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Giao dịch với các bên liên quan khác".

VI.5 Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	3.220.567.570.990	3.841.522.630.680
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính	592.780.788.813	750.875.944.728
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	58.056.337.788	111.171.192.317
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	26.164.193.404	399.253.475.491
Lỗ chuyển nhượng vốn *(chi tiết xem thuyết minh V.2a)*	40.864.814.815	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(102.756.226.763)	98.404.850.224
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	21.995.662.826	61.419.784.251
Chi phí khác	249.630.923	86.699.503.175
Cộng	**3.857.922.772.796**	**5.349.347.380.866**
Trong đó: Chi phí tài chính bên liên quan	71.102.523.566	48.134.735.909

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Giao dịch với các bên liên quan khác".

(*) 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 năm.

VI.6 Chi phí bán hàng

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	225.334.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.616.081	55.106.798
Các chi phí khác	31.702.164	4.632.767.590
Cộng	**151.318.245**	**4.913.208.408**

VI.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên	1.165.042.521	935.925.252
Chi phí đồ dùng văn phòng	17.923.790	42.421.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	232.729.185	390.152.836
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	239.585.000	22.281.919.763
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.924.502.181	50.606.420.637
Các chi phí khác	3.769.852.410	8.946.436.199
Cộng	**14.349.635.087**	**83.203.276.063**

VI.8 Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng bồi hoàn (xem thuyết minh V.12)	321.533.714.586	-
Tiền thu bồi thường do thu hồi, giải phóng mặt bằng	2.008.818.892	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	2.227.272.727
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	48.170.920
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	2.147.766.550	4.703.968.708
Thu nhập khác	222.325.512	4.882.408.939
Cộng	**325.912.625.540**	**11.861.821.294**

VI.9 Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Phạt do vi phạm hợp đồng	41.800.000.000	-
Các khoản tiền phạt	93.105.877	586.976.081
Chi phí khác	85.020.901	623.504.120
Cộng	**41.978.126.778**	**1.210.480.201**

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

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân công	47.536.903.497	49.035.753.985
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.996.775.000	28.651.928.377
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.753.325.133	58.354.570.776
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	239.585.000	22.281.919.763
Khác	120.528.378.556	127.603.379.249
Cộng	**201.054.967.186**	**285.927.552.150**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận trước thuế	**(802.583.305.445)**	**169.660.608.736**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận trước thuế để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**1.985.239.019.106**	**1.983.010.624.883**
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	1.988.175.060.510	1.986.755.959.860
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	*1.985.784.993.040*	*1.968.409.694.284*
Chi phí phạt thuế	*158.969.718*	*1.137.008.951*
Chi phí không được trừ khác (*)	*2.231.097.752*	*17.209.256.625*
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	(2.936.041.404)	(3.745.334.977)
Hoàn các khoản trích vào chi phí năm trước	*(2.048.168.745)*	*(2.776.746.622)*
Đánh giá chênh lệch giá trị dự án	*(887.872.659)*	*(968.588.355)*
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	**1.182.655.713.661**	**2.152.671.233.619**
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh (*)	1.160.632.929.498	2.152.393.146.673
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	22.022.784.163	278.086.946
4. Thu nhập được miễn thuế	**(25.343.435.574)**	**(26.042.194.845)**
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(25.343.435.574)	(26.042.194.845)
5. Chuyển lỗ và bù trừ lãi lỗ	**(1.157.312.278.087)**	**(2.126.629.038.774)**
Lỗ từ hoạt động kinh doanh được chuyển trong năm (*)	(1.135.289.493.924)	(2.126.350.951.828)
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm	(22.022.784.163)	(278.086.946)
6. Thu nhập tính thuế (6=3+4+5)	-	-
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (8=6*7)	-	-

(*) Công ty đã trình bày lại thu nhập chịu thuế và chuyển lỗ năm 2024 phù hợp với tờ khai quyết toán thuế năm 2024.

VI.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại

VI.12.1 Thuế TNDN hoãn lại trên Cân đối kế toán và Kết quả kinh doanh

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
Chỉ tiêu	**31/12/2025**	**01/01/2025**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**35.950.600**	**35.950.600**	-	**2.801.615.138**
Chi phí lãi vay	35.950.600	35.950.600	-	1.938.441.082
Chi phí trích trước, hoa hồng	-	-	-	863.174.056
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	-	-	**1.861.692.166**
Khấu hao tài sản cố định	-	-	-	1.861.692.166
3. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày CĐKT (1-2)	**35.950.600**	**35.950.600**		
4. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHĐ kinh doanh (1-2)			-	939.922.972

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

VI.12.2 Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại	
	Năm 2025	**Năm 2024**
Số đầu năm	**35.950.600**	**975.873.572**
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(939.922.972)
Số cuối năm	**35.950.600**	**35.950.600**

VI.12.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:

	Năm 2025	**Năm 2024**
Lỗ tính thuế	18.740.379.036	1.183.366.661.119
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định	9.954.322.342.273	7.968.537.349.233
Cộng	**9.973.062.721.308**	**9.151.904.010.352**

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	*1.105.952.214.996*	-	*(1.105.952.214.996)*	-
Năm 2022 chưa quyết toán	*396.426.248.490*	*(212.788.796.069)*	*(396.426.248.490)*	-
Năm 2023 chưa quyết toán	*963.263.861.053*	*(944.523.482.018)*	*(944.523.482.018)*	*18.740.379.036*
Cộng	**2.465.642.324.539**	**(1.157.312.278.087)**	**(2.446.901.945.504)**	**18.740.379.036**

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

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*
Cộng	**9.954.322.342.273**	-	-	**9.954.322.342.273**

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 năm tiếp theo tại thời điểm này.

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

VII.1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2025	Năm 2024
Sử dụng cổ phần để góp vốn đầu tư	4.257.222.400.000	-
Chuyển nợ phải trả thành vốn chủ sở hữu	2.577.074.184.833	-
Lãi vay phải trả nhập gốc	849.972.191.029	557.488.588.800
Chuyển đổi gốc, lãi trái phiếu thành vốn chủ sở hữu	747.014.311.680	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	46.690.372.274	57.267.180.379
Bán giải chấp cổ phiếu bên thứ ba để thanh toán gốc vay	43.203.110.897	518.131.149.917
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	9.668.606.483	70.712.022.095
Cộng	**8.530.845.177.196**	**1.203.598.941.191**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

VIII.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 cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công trình xây dựng dự án	138.743.599.846	122.151.972.718

VIII.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 cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ theo nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG.

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 25/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18 tháng 6 năm 2025 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside ("Nova Riverside) toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay. Đồng thời ký kết với công ty Nova Riverside một thỏa thuận khung bồi hoàn liên quan đến tài sản đảm bảo nêu trên.

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

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

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

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

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.26.

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.7)*

2. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)*

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 Nova Group - 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.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên này

Công ty cam kết ngoại trừ các giao dịch được trình bày tại mục VIII.2b, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu và các giao dịch khác cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025	Năm 2024
1. Hội đồng quản trị				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	Thù lao	202.272.727	600.000.000
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	Thù lao	202.272.727	200.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	Thù lao	79.545.455	-
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT	Thù lao	45.217.391	-
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT	Thù lao	34.328.064	-
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc	Tiền lương	4.800.000.000	3.256.877.847
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024	Tiền lương	-	4.266.799.172
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	2.880.000.000	302.608.696
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	2.688.000.000	282.434.783
Võ Quốc Đức	Giám đốc Tài chính từ ngày 21/8/2025	Tiền lương	817.391.304	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	Tiền lương	753.768.000	535.414.571

2b. Giao dịch với các bên liên quan khác

2b.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên kết quả kinh doanh	**Phát sinh trong năm**	
	Năm 2025	**Năm 2024**
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	**100.788.749.686**	**79.917.609.240**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	*21.350.540.608*	*9.623.188.000*
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	*11.861.411.448*	*9.623.188.000*
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	*11.861.411.448*	*9.623.188.000*
Công ty TNHH Thành phố Aqua	*11.861.411.448*	*9.623.188.000*
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	*11.861.411.448*	*9.623.188.000*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*11.861.411.448*	*9.623.188.000*
Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	*11.861.411.448*	*9.623.188.000*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	*2.372.282.288*	*9.623.188.000*
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	*1.560.000.000*	*1.560.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*1.482.676.431*	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	*1.482.676.431*	-
Công ty TNHH Nova Property Management	*1.372.105.240*	*1.372.105.240*
2. Doanh thu hoạt động tài chính	**626.411.435.574**	**628.756.956.489**
Lãi từ hợp tác kinh doanh	601.068.000.000	602.714.761.644
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	*601.068.000.000*	*602.714.761.644*
Cổ tức lợi nhuận được chia	25.343.435.574	26.042.194.845
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	*19.872.180.172*	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	*5.471.255.402*	*5.640.022.845*
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Dình	-	*13.402.522.000*
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	*6.999.650.000*
3. Chi phí tài chính	**71.102.523.566**	**48.134.735.909**
Chi phí lãi vay	71.102.523.566	48.134.735.909
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*33.068.464.488*	*30.335.315.075*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*12.182.733.457*	*6.961.302.315*
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Dình	*7.701.453.874*	*4.971.567.560*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	*5.918.462.705*	*3.241.594.521*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	*4.892.661.371*	*1.931.313.698*
Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	*5.476.086.164*	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	*1.862.661.507*	*693.642.740*

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác trong năm	Phát sinh trong năm	
	Năm 2025	Năm 2024
1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	**60.544.813.855**	**65.936.070.708**
Công ty TNHH Thành phố Aqua	*19.813.090.525*	*6.928.695.360*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*12.608.884.255*	*9.528.056.120*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	*10.675.270.301*	*10.393.043.044*
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	*8.540.216.241*	*16.066.515.584*
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	*3.908.302.533*	*4.330.434.600*
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	*3.183.050.000*	-
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	*1.716.000.000*	*660.000.000*
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	*100.000.000*	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	*7.341.520.000*
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	-	*6.928.695.360*
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	*3.759.110.640*
2. Tiền thu từ đi vay	**431.774.916.038**	**552.744.984.915**
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	*288.779.000.000*	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*141.892.183.846*	*13.000.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*1.103.732.192*	*95.804.984.915*
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình	-	*177.140.000.000*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	-	*115.500.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	-	*111.100.000.000*
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	-	*40.200.000.000*
3. Hoạt động khác	**3.055.940.399.361**	**680.132.489.473**
Thanh lý hợp đồng bồi hoàn		
Bà Cao Thị Ngọc Sương và ông Bùi Thành Nhơn	*435.671.167.586*	-
Bán giải chấp cổ phiếu trả nợ thay		
Công ty Cổ phần Novagroup	*43.195.030.897*	*487.835.660.685*
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	*192.296.828.788*
Phát hành cổ phần để hoán đổi nợ		
Công ty Cổ phần Novagroup	*2.465.301.918.717*	-
Công ty Cổ phần Diamond Properties	*111.772.282.161*	-

2c. Công nợ với các bên liên quan khác

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	31/12/2025	01/01/2025
1. Phải thu khách hàng	**125.385.474.358**	**78.527.924.234**
Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	*26.862.478.045*	*14.152.153.684*
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ	*17.239.320.000*	*20.422.370.000*
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	*16.845.373.592*	*7.942.163.764*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	*12.955.107.914*	*10.393.043.044*
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	*16.274.672.045*	*3.464.347.684*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	*12.383.313.552*	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	*7.274.763.085*	*5.673.472.540*
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	*4.730.000.000*	*4.730.000.000*
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	*4.270.108.120*	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent	*1.716.000.000*	*1.716.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	*1.601.290.545*	-
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	*2.135.054.060*	*9.137.820.224*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*1.067.527.030*	*866.086.924*
Công ty Cổ phần Global Membership	*30.466.370*	*30.466.370*
2. Phải thu ngắn hạn khác	**4.905.297.494.514**	**53.619.904.598**
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley - hợp tác đầu tư phát triển dự án	*4.623.600.000.000*	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley - lãi hợp tác	*235.743.192.103*	*6.085.917.688*
Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bến Thành	*27.804.224.122*	*29.307.155.158*
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*	*3.226.831.752*
3. Phải thu dài hạn khác	-	**4.623.600.000.000**
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley - hợp tác đầu tư phát triển dự án	-	*4.623.600.000.000*
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	**13.619.916.579**	**10.838.118.519**
Công ty TNHH Địa Ốc Nova Mỹ Đình	*7.701.453.874*	*4.971.567.560*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	*5.918.462.705*	*3.241.594.521*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Thuận Phát	-	*1.931.313.698*
Công ty TNHH Du lịch Bình An	-	*693.642.740*

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả (tiếp theo)	Số dư tại ngày	
	31/12/2025	01/01/2025
5. Chi phí phải trả dài hạn	**98.661.431.774**	**53.410.233.829**
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	*79.517.396.002*	*46.448.931.514*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*19.144.035.772*	*6.961.302.315*
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn	**-**	**57.514.077.972**
Công ty TNHH Nova Property Management (*)	*-*	*57.514.077.972*
7. Phải trả khác ngắn hạn	**809.550.455.605**	**3.878.947.279.592**
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	*655.341.858.709*	*891.460.858.709*
Công ty Cổ phần Novagroup	*105.116.098.583*	*2.527.222.986.403*
Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận	*40.329.786.214*	*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*	*888.108.496*
Công ty TNHH The Forest City	*841.870.093*	*841.870.093*
Công ty TNHH Bất Động Sản Dà Lạt Valey	*750.337.768*	*750.337.768*
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	*292.896.000*	*292.896.000*
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	*-*	*299.920.651.995*
Công ty Cổ phần Diamond Properties	*-*	*111.772.282.161*
8. Phải trả khác dài hạn	**2.755.000.000.000**	**2.933.000.000.000**
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	*1.015.000.000.000*	*1.015.000.000.000*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	*660.000.000.000*	*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*
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú (*)	*-*	*178.000.000.000*
9. Vay ngắn hạn	**34.430.560.133**	**443.940.000.000**
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Thành Nhơn	*34.330.560.133*	*115.500.000.000*
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	*100.000.000*	*177.140.000.000*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát	*-*	*111.100.000.000*
Công ty TNHH Du lịch Bình An	*-*	*40.200.000.000*
10. Vay dài hạn	**688.559.159.020**	**540.804.984.915**
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*586.892.183.846*	*445.000.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*101.666.975.174*	*95.804.984.915*

(*) Đến ngày 31/12/2025, Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú và Công ty TNHH Nova Property Management không còn là bên liên quan với Công ty.

VIII.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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.

VIII.3.1 **Báo cáo bộ phận chính yếu:** theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ năm 2025

	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	173.042.862.001	134.990.414.410	38.052.447.591
Chuyển nhượng bất động sản	65.623.836.849	43.423.629.872	22.200.206.977
Cho thuê tài sản	9.218.394.517	7.900.384.572	1.318.009.945
Cộng	**247.885.093.367**	**186.314.428.854**	**61.570.664.513**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2024

	Năm 2024		
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	164.657.595.994	157.463.708.377	7.193.887.617
Chuyển nhượng bất động sản	10.490.535.353	10.171.444.444	319.090.909
Cho thuê tài sản	8.933.931.621	7.893.995.095	1.039.936.526
Cộng	**184.082.062.968**	**175.529.147.916**	**8.552.915.052**

VIII.3.2 **Báo cáo bộ phận thứ yếu:** theo khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bổ ở trong nước. Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

VIII.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	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

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 059464 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 27-08-2026
CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG GIA ĐỊNH

Phạm Như Ngọc

43

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 84

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 74 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025: 22.320.185.490.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Hội đồng Quản trị

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên	24/04/2025	
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên	07/08/2025	
Ông	Đoàn Minh Trường	Thành viên	24/04/2025	07/08/2025
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	22/06/2023	24/04/2025
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	21/10/2020	24/04/2025

Ủy Ban Kiểm toán

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	04/11/2020	
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	25/12/2024	29/04/2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

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

Bà Trần Thị Thanh Vân đã được người đại diện theo pháp luật ủy quyền ký báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến: Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất *đính kèm từ trang số 06 đến trang số 84* đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Trần Thị Thanh Vân

Phó Tổng Giám đốc

Người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền

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: A0725272-HN/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 84, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2025 là âm 6.145 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng) và Tập đoàn chưa thực hiện một số nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan các khoản vay, trái phiếu và các khoản nợ. Những sự kiện và điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Như trình bày tại Thuyết minh III.2, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các kế hoạch nhằm cải thiện tình hình thanh khoản của Tập đoàn. Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên giả định hoạt động liên tục phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn thực hiện thành công các kế hoạch này trong tương lai.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

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

Huỳnh Tiểu Phụng	**Đỗ Thị Mai Hoa**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1269-2023-005-1	kiểm toán số: 3559-2026-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**206.852.318.779.699**	**207.831.078.798.684**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	VI.1	**4.395.471.320.099**	**4.607.601.921.683**
1. Tiền	111		2.905.438.928.798	3.343.715.161.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.490.032.391.301	1.263.886.759.911
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**53.843.467.143**	**31.258.216.194**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2a	53.843.467.143	31.258.216.194
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**46.997.598.213.564**	**54.813.392.824.915**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	3.274.282.872.300	2.996.106.511.118
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	8.153.145.993.164	7.857.833.385.978
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.5a	13.339.562.455.419	6.050.897.395.010
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.6a	22.309.450.851.275	37.982.680.530.513
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.7a	(78.843.958.594)	(74.124.997.704)
IV. Hàng tồn kho	**140**	VI.8	**153.324.020.054.942**	**146.607.440.687.432**
1. Hàng tồn kho	141		153.744.729.031.033	147.027.941.663.523
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(420.708.976.091)	(420.500.976.091)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.081.385.723.951**	**1.771.385.148.460**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	612.988.550.627	432.530.802.027
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.18b	1.228.847.197.639	1.084.331.717.815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.18b	239.549.975.685	254.522.628.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	**200**		**43.055.530.039.105**	**29.946.901.858.972**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**27.062.462.407.407**	**15.900.998.378.910**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	VI.5b	2.879.396.000.000	176.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	VI.6b	24.199.568.407.407	15.741.300.378.910
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	VI.7b	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**1.900.525.281.486**	**1.937.682.347.954**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.11	1.839.487.001.894	1.875.694.928.140
- Nguyên giá	*222*		*2.363.722.575.531*	*2.286.171.400.171*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(524.235.573.637)*	*(410.476.472.031)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.12	61.038.279.592	61.987.419.814
- Nguyên giá	*228*		*170.995.422.229*	*170.305.186.522*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(109.957.142.637)*	*(108.317.766.708)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	VI.13	**5.151.243.697.334**	**5.737.179.048.000**
- Nguyên giá	231		6.080.335.521.638	6.503.656.915.369
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(929.091.824.304)	(766.477.867.369)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**424.593.194.226**	**544.001.499.525**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.14	67.880.374.251	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.15	356.712.819.975	362.003.439.130
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**5.292.774.070.328**	**1.709.377.159.826**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2b	4.996.632.504.158	1.411.340.774.269
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	301.440.514.598	302.340.514.598
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	VI.2c	(5.298.948.428)	(4.304.129.041)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.223.931.388.324**	**4.117.663.424.757**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.9b	1.438.453.364.532	1.500.140.582.061
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.25	146.178.407.645	141.684.358.122
3. Lợi thế thương mại	269	VI.10	1.639.299.616.147	2.475.838.484.574
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**249.907.848.818.804**	**237.777.980.657.656**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**191.014.858.442.941**	**190.486.956.299.042**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**95.996.837.653.507**	**107.222.351.548.398**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.16	8.067.787.244.982	8.467.334.913.746
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.17	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.18a	2.128.676.257.455	7.908.894.960.310
4. Phải trả người lao động	314	VI.19	32.354.730.614	7.696.969.531
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.20a	17.961.987.163.537	13.876.921.539.167
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.21a	1.632.042.654	265.182.735
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.22a	15.684.482.461.710	21.051.435.219.243
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.23a	31.718.046.299.679	36.978.198.251.788
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.24	44.008.232.698	11.588.500.244
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	**330**		**95.018.020.789.434**	**83.264.604.750.644**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.20b	606.309.343.080	1.636.869.030.987
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.21b	223.394.316.800	74.023.506.748
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.22b	42.367.729.156.137	42.056.028.074.923
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.23b	35.672.724.217.510	24.587.656.403.178
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.25	15.847.123.734.731	14.631.680.390.354
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.24	300.740.021.176	278.347.344.454

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**58.892.990.375.863**	**47.291.024.358.614**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**VI.26**	**58.892.990.375.863**	**47.291.024.358.614**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*22.320.185.490.000*	*19.501.045.380.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.043.387.533.639	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	421		16.975.588.189.332	13.281.118.742.079
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*13.281.118.742.079*	*13.494.207.570.271*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*3.694.469.447.253*	*(213.088.828.192)*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.553.829.162.892	9.457.258.311.909
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**249.907.848.818.804**	**237.777.980.657.656**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	6.966.355.811.153	9.079.619.602.216
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	607.525.088	6.244.128.255
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VII.3**	**6.965.748.286.065**	**9.073.375.473.961**
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.4	2.540.527.281.835	8.989.801.418.151
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**4.425.221.004.230**	**83.574.055.810**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.5	3.188.114.325.601	5.940.883.938.532
7. Chi phí tài chính	22	VII.6	3.672.679.674.252	4.710.868.236.963
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*148.464.773.101*	*291.396.806.443*
8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		*22.163.979.297*	*(6.155.240.237)*
9. Chi phí bán hàng	25	VII.7	611.302.598.310	533.971.724.119
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	1.289.620.968.466	1.449.937.734.036
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	**30**		**2.061.896.068.100**	**(676.474.941.013)**
12. Thu nhập khác	31	VII.9	2.174.263.939.476	405.929.354.905
13. Chi phí khác	32	VII.10	1.208.994.429.914	2.285.118.688.241
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**965.269.509.562**	**(1.879.189.333.336)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**3.027.165.577.662**	**(2.555.664.274.349)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.12	(42.858.803.919)	861.820.090.664
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.12	1.208.616.873.370	977.157.838.690
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**1.861.407.508.211**	**(4.394.642.203.703)**
19. Cổ đông của Công ty mẹ	61		1.743.741.158.759	(6.454.779.904.770)
20. Cổ đông không kiểm soát	62		117.666.349.452	2.060.137.701.067
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VII.13**	**867**	**(3.229)**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VII.14**	**867**	**(3.229)**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**3.027.165.577.662**	**(2.555.664.274.349)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	02		1.043.689.539.722	1.553.032.140.045
- Các khoản dự phòng	03		94.863.768.003	340.901.656.636
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		664.596.042.667	906.763.500.173
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư (cổ tức, lãi tiền gửi, đầu tư khác)	05		(2.061.632.966.606)	(724.297.919.592)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		148.464.773.101	293.164.269.671
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**2.917.146.734.549**	**(186.100.627.416)**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		635.506.221.286	11.428.809.770.160
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(31.588.720.518)	(2.135.609.451.531)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(6.369.688.406.045)	(12.814.210.755.554)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(270.836.630.422)	2.516.656.785
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.636.837.475.011)	(1.697.582.324.023)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(389.093.753.835)	(569.001.384.074)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(6.145.392.029.996)**	**(5.971.178.115.653)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(23.793.897.176)	(5.666.666.667)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		21.464.250.533	7.804.735.388
3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.717.380.004.537)	(2.926.542.452.962)
4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.516.981.484.332	2.929.427.678.158
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.272.298.105.994)	(3.700.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		12.676.486.129.991	2.893.613.355.323
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.064.907.368.041	1.315.166.727.468
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**266.367.225.190**	**4.210.103.376.708**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		487.268.022.500	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	32		(49.031.866.005)	(413.083.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		21.448.207.757.913	6.089.223.623.609
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.219.545.865.752)	(3.132.621.801.283)
5. Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(197.028)	(33.759.401)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**5.666.897.851.628**	**2.956.154.979.925**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(212.126.953.178)**	**1.195.080.240.980**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**4.607.601.921.683**	**3.412.524.436.724**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.648.406)	(2.756.021)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**VI.1**	**4.395.471.320.099**	**4.607.601.921.683**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Tôn Thanh Vân

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.1 Thành lập

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 74 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025: 22.320.185.490.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

I.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn")

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

I.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn thông thường kéo dài trong vòng 36 tháng.

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

I.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2025, tình hình tài chính của Tập đoàn hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Tập đoàn giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khơi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Lâm Đồng của Tập đoàn đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

I.6 Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.219 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.093 nhân viên).

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 79 công ty con, 10 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con, 07 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

I.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025		01/01/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.93	99.97	99.97	99.97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52.19	60.51	99.99	100.00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54.05	54.05	67.15	67.15
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.96	99.96	99.96	99.96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
8	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (tên cũ:Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega)	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.93	99.93	98.60	98.60
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.89	100.00	100.00	100.00
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.77	99.77	99.77	99.77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.90	99.90	99.90	99.90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51.00	51.00	51.00	51.00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94.02	94.02	94.02	94.02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98.97	100.00	100.00	100.00
18	Công ty TNHH Nova Saseo	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92.71	92.71	92.71	92.71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74.00	74.00	74.00	74.00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	96.45	100.00	100.00	100.00
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53.99	53.99	100.00	100.00
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	99.98	99.98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lat Valley	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99.97	100.00	83.56	83.57
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.97	99.97	99.97	99.97
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95.70	95.80	95.79	95.80
28	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99.99	99.99	99.99	99.99
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát (tên cũ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát)	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.93	100.00	100.00	100.00
30	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
31	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51.00	51.00	51.00	51.00
32	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.99	99.98	99.99
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trung Dương	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99.36	99.50	99.36	99.50

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025 Tỷ lệ sở hữu (%)	31/12/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	01/01/2025 Tỷ lệ sở hữu (%)	01/01/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
34	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99.85	99,90	99,85	99,90
35	Công ty Cổ phần Đức Tân	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99.85	100,00	99,85	100,00
36	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Phường Vũng Tàu, Thành Phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99.97	99,99	99,97	99,99
37	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.87	99.89	99.87	99.89
38	Công ty TNHH Thành phố Aqua (ii)	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50.98	51,00	69.98	70,00
39	Công ty TNHH The Forest City	Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99.88	99.90
40	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97.95	98.97	98.97	98.97
41	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.89	99.89	99.89	99.89
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96.05	96.15	96.14	96,15
43	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99.85	100.00	99.85	100.00
44	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.95	99,97	99.95	99.97
45	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99.99	99,99	99.99
46	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.80	99,98	99,80	99,98
47	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.90	99.99	99.99	99.99
48	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44.19	70.00	51.48	70,00
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.87	99.98	99.98	99,98
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99.38	99.99	99.38	99,99
51	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	100,00	99.99	100,00
52	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99,99	99.99
53	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99.98	99.97	99,98
54	Công ty TNHH Mega Tie	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.92	99,99	98.59	99.99
55	Công ty TNHH Merufa-Nova	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53.94	99.90	99,89	99.90
56	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	34.03	99.99	67.14	99.99
57	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53.81	99.59	66.86	99.59
58	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Văn Phát	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	99.98	99.98
59	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
60	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.39	99.41	99.39	99.41
61	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54.03	99.96	67.13	99.96
62	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80.99	81.00	99,99	100.00
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.97	99.98	99.97	99.98
64	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.99	99.99
65	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	100.00	99.99	100.00
66	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98.97	100.00	100.00	100.00
67	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	99.98	99.98
68	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	100.00	99.98	100.00
69	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.84	99.96	99.95	99.96

1.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025 Tỷ lệ sở hữu (%)	31/12/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	01/01/2025 Tỷ lệ sở hữu (%)	01/01/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
70	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.82	99,83	99.82	99.83
71	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79.96	100,00	79.98	100,00
72	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79.96	80,00	79.98	80.00
73	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100,00	100.00	100.00
74	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	99.98	99,98	99.98	99.98
75	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99.98	99,98	99.98	99.98
76	Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.67	99,69	99.67	99,69
77	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100.00	100,00	100.00	100,00
78	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	69.97	100.00
79	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	100,00	99.99	100,00
80	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100.00	100.00
81	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99.99	99.99
82	Công ty TNHH Nova Property Management	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99.99	99.99
83	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99.99	99.99
84	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99.98	99,99
85	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa (ii)	Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	69.97	99.99

1.7.2 Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025 Tỷ lệ sở hữu (%)	31/12/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	01/01/2025 Tỷ lệ sở hữu (%)	01/01/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	35.71	37,75	37.75	37.75
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26.09	50,00	50.00	50.00
3	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Tri	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48.48	48,98	48.98	48.98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25.00	25.00	25.00	25.00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48.89	49,00	48.89	49.00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49.00	49,00	49.00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23.98	24,00	23.99	24.00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48.84	49,00	-	-
9	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	24.98	49.00	-	-
10	Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam – Công ty Cổ phần	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại, dịch vụ	24.02	24.03	-	-

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

(ii) Theo quyết định số 01/2025-QĐ-PH ngày 25/4/2025, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa ("Phúc Hoa") đã thông qua việc sát nhập Phúc Hoa vào Công ty TNHH Thành phố Aqua.

I.7.3 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

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

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

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1 Năm tài chính

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

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

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

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

III.1 Cơ sở của việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư số 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

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

Số liệu và thông tin trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 là âm 6.145 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

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

Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, và (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

III.2 Giả định hoạt động liên tục (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 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 67.391 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 61.566 tỷ đồng). Trong năm, Tập đoàn đã chi trả nghĩa vụ nợ vay và trái phiếu 16.220 tỷ đồng và giải ngân mới 21.448 tỷ đồng. Ngoài ra, cho đến ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 1.283 tỷ đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như:

- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Tập đoàn cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

- Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: một số khoản vay có tổng số tiền là 9.644 tỷ đồng đã đáo hạn nhưng Tập đoàn chưa thể thanh toán. Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay để đảm bảo sự ổn định và tạo nền tảng phục hồi toàn diện và hoàn thành nghĩa vụ của Tập đoàn với khách hàng, nhà đầu tư và đối tác liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 12.761 tỷ Đồng và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

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

Tập đoàn đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 18.541 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 16 tài sản được chào bán. Một tài sản đã được bán thành công và thu về 2.441 tỷ Đồng. Năm tài sản đang hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với tổng giá trị 10.343 tỷ đồng, Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán bốn tài sản với tổng giá trị 3.931 tỷ Đồng. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị từ người mua cho việc bán bốn tài sản với tổng giá trị 1.468 tỷ Đồng. Tập đoàn chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 358 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

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

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

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà. Tập đoàn đã được phê duyệt tín dụng là 19.690 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng từ các ngân hàng và từ thời điểm cấp tín dụng đến nay đã giải ngân số tiền là 6.002 tỷ đồng. Giá trị hạn mức còn lại sẽ tiếp tục được giải ngân để triển khai dự án trong 12 tháng tiếp theo.

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Tập đoàn và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

(v) Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết:

Như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký, các cổ đông lớn của Tập đoàn đã cam kết hỗ trợ tài chính để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày Báo cáo tài chính hợp nhất này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng những cam kết này sẽ được thực hiện đầy đủ và kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(vi) Các giả định khác:

- Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba.

- Tập đoàn đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

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

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

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính trước.

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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

Các Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

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

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

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

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

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

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm đối với lợi thế thương mại từ các tài sản, đối với lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch của dự án (như hàng tồn kho bất động sản để bán) Tập đoàn phân bổ phù hợp theo doanh thu hàng tồn kho được xuất bán, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện nhất quán qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua.

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

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

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

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

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Xác định kết quả của việc thoái vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.

IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.077 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

IV.4 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Kế toán đối với các khoản cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản cho vay tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

Kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

IV.7 Ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho sản xuất, thương mại và hàng tồn kho khác

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác…

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

IV.8 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")

IV.8.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

TSCĐ hữu hình mua sắm

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

TSCĐ là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

TSCĐ hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của TSCĐ tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành TSCĐ thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

IV.8.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định đến thời điểm tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một TSCĐ vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là TSCĐ vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ta tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

IV.8.3 Ghi nhận thuê tài sản

Thuê tài sản: Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

Thuê hoạt động: Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc TSCĐ hữu hình trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

IV.8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm
Phần mềm, bản quyền	02 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	03 năm
Các tài sản khác	02 - 05 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất.

Quyền thuê đất có được thông qua hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất.

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

Thanh lý

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

IV.9 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng; chi phí liên quan đến việc sửa chữa TSCĐ đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")

BĐSĐT là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. BĐSĐT được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá BĐSĐT nắm giữ cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi BĐSĐT nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng BĐSĐT nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của BĐSĐT.

BĐSĐT sử dụng để cho thuê: Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của BĐSĐT đó.

IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSDT") (tiếp theo)

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50 năm

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

Thanh lý

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

IV.11 Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

IV.12 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

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

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

IV.13 Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

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

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

IV.14 Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản vay tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

Các khoản vay chuyển đổi là các khoản vay cho phép bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản nợ thành cổ phần của Công ty theo các điều kiện đã thỏa thuận.

IV.15 Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

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

Các khoản chi phí phải trả trích trước của Tập đoàn chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn)...

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

IV.20 Ghi nhận Trái phiếu

20.1 Trái phiếu thường

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

20.2 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông do Tập đoàn phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tập đoàn kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường vì trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn do phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn.

IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến tình hình lưu chuyển tiền tệ và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ phần được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:
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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Có khả năng 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 ngày kết thúc kỳ kế toán;
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 hoạt động bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:
1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:
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 cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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

Lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

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

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền.

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

IV.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu của Tập đoàn bao gồm: Chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

IV.24 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

IV.25 Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chi trả lãi cho các hợp đồng hợp tác BCC, lỗ chuyển nhượng vốn, chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

IV.26 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Tập đoàn. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí phân bổ lợi thế thương mại, chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng..), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuế, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...)

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCD, công cụ, dụng cụ, vật liệu bao bì dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

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

IV.27 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

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

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

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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.

Các báo cáo thuế của công ty mẹ và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của các cơ quan thuế. Số thuế TNDN được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế tại các công ty trong Tập đoàn.

IV.28 Ghi nhận lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi hoặc (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

IV.29 Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

IV.29 Bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

IV.30 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

IV.31 Ước tính kế toán

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

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CÔNG TY CON TRONG NĂM

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

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong năm

Theo nghị quyết số 06/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/03/2025 và nghị quyết số 35/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 13,108% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình ("No Va Mỹ Đình"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 54,05% quyền kiểm soát tại No Va Mỹ Đình. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 33/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 46% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH BĐS Gia Đức ("Gia Đức"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 53,99% quyền kiểm soát tại Gia Đức. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong năm (tiếp theo)

Theo nghị quyết số 06/2025-NQ-TP ngày 12/06/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 19% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long ("Cửu Long"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn nắm giữ 81% quyền kiểm soát tại Cửu Long. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 02A/2025-QĐ-TPR ngày 24/02/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 19% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Thành Phố Aqua ("Thành Phố Aqua"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn nắm giữ 51% quyền kiểm soát tại Thành Phố Aqua. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 54/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/08/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Nova Property Management ("Nova Property"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Nova Property không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 61/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/10/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh ("Cao Nguyên Xanh"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Cao Nguyên Xanh không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo Quyết định số 03/2025-QĐ-SGR ngày 15/10/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông ("An Phú Đông"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, An Phú Đông không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 76/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26/12/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến ("Tân Kim Yến"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tân Kim Yến không còn là công ty con của Tập đoàn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VI.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	**2.905.438.928.798**	**3.343.715.161.772**
Tiền mặt	854.453.646	287.256.888
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.904.584.475.152	3.343.427.904.884
Các khoản tương đương tiền	**1.490.032.391.301**	**1.263.886.759.911**
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	1.490.032.391.301	1.263.886.759.911
Cộng	**4.395.471.320.099**	**4.607.601.921.683**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,75%/năm (Tại 31/12/2024: từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm).

Tại ngày 31/12/2025, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh là 208 tỷ Đồng (Tại 31/12/2024 là 78 tỷ Đồng). Tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 536 tỷ đồng (Tại 31/12/2024 là 1.360 tỷ Đồng).

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**53.843.467.143**	**53.843.467.143**	**31.258.216.194**	**31.258.216.194**
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	53.843.467.143	53.843.467.143	29.234.616.194	29.234.616.194
Trái phiếu	-	-	2.023.600.000	2.023.600.000
Cộng	**53.843.467.143**	**53.843.467.143**	**31.258.216.194**	**31.258.216.194**

(1) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 2,3%/năm đến 4,8%/năm (Tại 31/12/2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

Khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn cuối năm được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14,3 tỷ Đồng (Tại 31/12/2024 là 14 tỷ Đồng). Tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 100 triệu Đồng (Tại 31/12/2024 là 100 triệu Đồng).

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào các công ty liên kết

		01/01/2025		Biến động khoản đầu tư trong năm			31/12/2025	
	Tên công ty liên kết	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Đầu tư thêm trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Cổ tức đã nhận trong năm	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
1.	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	(*)	569.200.822.094	-	(4.083.761.051)	-	565.117.061.043	(*)
2.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	(*)	387.099.667.076	149.460.532.191	(36.295.800)	-	536.523.903.467	(*)
3.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	(*)	369.117.182.803	29.252.330.283	(37.762.961)	-	398.331.750.125	(*)
4.	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	(*)	82.838.549.373	-	5.815.177.209	(5.471.255.402)	83.182.471.180	(*)
5.	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	(*)	2.314.148.068	-	(14.623.434)	-	2.299.524.634	(*)
6.	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	(*)	770.404.855	-	(31.158.804)	-	739.246.051	(*)
7.	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	(*)	-	-	-	-	-	(*)
8.	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	(*)	-	1.401.500.000.000	20.552.404.138	-	1.422.052.404.138	(*)
9.	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	(*)	-	955.646.000.000	-	-	955.646.000.000	(*)
10.	Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	(*)	-	1.032.740.143.520	-	-	1.032.740.143.520	(*)
	Cộng		**1.411.340.774.269**	**3.568.599.005.994**	**22.163.979.297**	**(5.471.255.402)**	**4.996.632.504.158**	

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong năm:

*1. **Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là 363 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48,98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*2. **Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 623,2 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.*

*3. **Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 272,9 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.*

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

*4. **Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác văn phòng cho thuê, dịch vụ lưu trú và hợp tác kinh doanh. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*5. **Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security** được thành lập vào năm 2020 với hoạt động kinh doanh dịch vụ bảo vệ. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*6. **Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn** được thành lập vào năm 2007, với hoạt động kinh doanh chính bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 15 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 37,75%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*7. **Công ty TNHH Sài Gòn Gòn** được thành lập vào năm 2007 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 200 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 50%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*8. **Công ty TNHH Vũng Tàu Investment** được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 2.860 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*9. **Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City** được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.950 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*10. **Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần** được thành lập vào năm 2014 với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, thương mại, dịch vụ. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 1.250 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24,03%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh IX.2 về các bên liên quan.

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào các công ty khác

Tên công ty đầu tư góp vốn khác	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	31/12/2025 Giá gốc	31/12/2025 Dự phòng	31/12/2025 Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	01/01/2025 Giá gốc	01/01/2025 Dự phòng	01/01/2025 Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	10,00%	271.075.164.598	-	(*)	10,00%	271.075.164.598	-	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(5.298.948.428)	(*)	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	6.425.600.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	11,32%	7.939.750.000	-	(*)	11,32%	7.939.750.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	5,00%	1.000.000.000	-	(*)	5,00%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN (**)	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	-	-	-	-	9,00%	450.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group (**)	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	-	-	-	-	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)
Cộng			**301.440.514.598**	**(5.298.948.428)**			**302.340.514.598**	**(4.304.129.041)**	

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư đầu tiên số 0313522847 cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015 da Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ 1.920 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Tại ngày 31/12/2025, Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

(**)Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 08 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Giáo dục PTN ("Giáo dục PTN") và Công ty Cổ phần Nova Education Group ("Nova Education Group"). Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tháng 12 năm 2025. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Công ty không còn sở hữu phần vốn góp tại các công ty này.

Tại ngày 31/12/2025, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ Phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal có lãi và lũy kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City có lũy kế lợi nhuận âm. Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**3.274.282.872.300**	**(17.029.537.813)**	**2.996.106.511.118**	**(14.026.018.634)**
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	2.342.081.820.070	-	2.415.694.184.971	-
Bên thứ ba	*2.321.256.674.833*	-	*2.391.685.989.734*	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*20.825.145.237*	-	*24.008.195.237*	-
Phải thu khách hàng khác	932.201.052.230	(17.029.537.813)	580.412.326.147	(14.026.018.634)
Bên thứ ba	*932.201.052.230*	*(17.029.537.813)*	*580.412.326.147*	*(14.026.018.634)*
Cộng	**3.274.282.872.300**	**(17.029.537.813)**	**2.996.106.511.118**	**(14.026.018.634)**

Tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

VI.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bên thứ ba	8.153.145.993.164	(1.159.144.386)	7.857.833.385.978	(1.159.144.386)
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*3.535.901.059.519*	-	*3.959.249.007.249*	-
Công ty Cổ phần Nova E&C	*781.890.140.961*	-	*792.135.679.049*	-
Khác	*3.835.354.792.684*	*(1.159.144.386)*	*3.106.448.699.680*	*(1.159.144.386)*
Cộng	**8.153.145.993.164**	**(1.159.144.386)**	**7.857.833.385.978**	**(1.159.144.386)**

VI.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**13.339.562.455.419**	**(529.184.697)**	**6.050.897.395.010**	**(529.184.697)**
Bên thứ ba	13.339.562.455.419	(529.184.697)	6.033.325.395.010	(529.184.697)
Tổ chức	*13.108.389.625.419*	*(529.184.697)*	*5.769.647.565.010*	*(529.184.697)*
Cá nhân	*231.172.830.000*	-	*263.677.830.000*	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	-	-	17.572.000.000	-
b. Dài hạn	**2.879.396.000.000**	-	**176.200.000.000**	-
Bên thứ ba	*2.879.396.000.000*	-	*176.200.000.000*	-
Cộng	**16.218.958.455.419**	**(529.184.697)**	**6.227.097.395.010**	**(529.184.697)**

Thuyết minh các khoản cho vay

Tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024, không có khoản phải thu về cho vay bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu cho vay ngắn hạn và dài hạn.

Khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời hạn đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 từ 2%/năm đến 18%/năm).

Khoản cho vay tín chấp dài hạn có thời hạn đáo hạn từ 24 tháng đến 36 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm).

VI.6 Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**22.309.450.851.275**	**(18.474.043.095)**	**37.982.680.530.513**	**(16.783.778.684)**
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	6.517.459.104.600	-	17.977.398.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	-	5.132.000.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (2)	4.198.475.417.804	-	4.629.747.629.468	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.084.492.999.559	(88.413.342)	1.634.739.865.026	(88.413.342)
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án (3)	2.837.928.079.141	-	2.837.661.935.511	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản (4)	1.148.733.241.334	-	1.374.767.794.696	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.472	-	1.053.540.648.471	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.170.000.000.000	-	1.018.500.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	386.609.555.757	-	369.476.843.656	-
Phải thu khác	2.912.211.804.608	(18.385.629.753)	1.954.847.813.685	(16.695.365.342)

VI.6 Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	**24.199.568.407.407**	**(16.502.000.000)**	**15.741.300.378.910**	**(16.502.000.000)**
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	19.972.871.394.148	-	10.248.397.403.834	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản (3)	2.034.889.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản (4)	681.545.149.638	-	520.156.627.775	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	200.724.247.442	-	200.043.357.390	-
Phải thu khác	1.309.538.352.179	(16.502.000.000)	1.502.437.725.911	(16.502.000.000)
Cộng	**46.509.019.258.682**	**(34.976.043.095)**	**53.723.980.909.423**	**(33.285.778.684)**

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**22.309.450.851.275**	**(18.474.043.095)**	**37.982.680.530.513**	**(16.783.778.684)**
Bên thứ ba	*22.153.796.627.153*	*(3.474.043.095)*	*37.819.743.156.321*	*(1.783.778.684)*
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	*155.654.224.122*	*(15.000.000.000)*	*162.937.374.192*	*(15.000.000.000)*
b. Dài hạn	**24.199.568.407.407**	**(16.502.000.000)**	**15.741.300.378.910**	**(16.502.000.000)**
Bên thứ ba	*24.199.568.407.407*	*(16.502.000.000)*	*15.665.300.378.910*	*(16.502.000.000)*
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	-	-	*76.000.000.000*	-

(1) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

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

(3) Đây là khoản tiền đặt cọc trong quá trình đàm phán để mua bất động sản và dự án, khoản này sẽ được chuyển vào các tài khoản liên quan như chi phí xây dựng cơ bản dở dang, hàng tồn kho dự án hoặc tài sản liên quan khi hoàn thành các thủ tục mua bán và các hồ sơ pháp lý giữa các bên tham gia giao dịch.

(4) Đây là nghiệp vụ hoán đổi sản phẩm bất động sản và công nợ của các khách hàng giao dịch tại Tập đoàn.

.7 Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
a. Ngắn hạn	**83.942.031.210**	**5.098.072.616**	**78.843.958.594**		**74.354.272.024**	**229.274.320**	**74.124.997.704**	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.383.091.633	4.353.553.820	17.029.537.813	> 3 năm	14.227.974.454	201.955.820	14.026.018.634	> 3 năm
Trả trước cho người bán	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm
Thuế GTGT đầu vào	41.652.048.603	-	41.652.048.603	> 3 năm	41.626.871.303	-	41.626.871.303	> 3 năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm
Phải thu khác ngắn hạn	19.218.561.891	744.518.796	18.474.043.095	> 3 năm	16.811.097.184	27.318.500	16.783.778.684	> 3 năm
b. Dài hạn	**16.502.000.000**	-	**16.502.000.000**		**16.502.000.000**	-	**16.502.000.000**	
Phải thu khác dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000	*> 3 năm*	16.502.000.000	-	16.502.000.000	*> 3 năm*
Tổng cộng	**100.444.031.210**	**5.098.072.616**	**95.345.958.594**		**90.856.272.024**	**229.274.320**	**90.626.997.704**	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	74.124.997.704	16.502.000.000	90.626.997.704
Trích lập dự phòng bổ sung	*4.945.338.711*	-	*4.945.338.711*
Hoàn nhập dự phòng	*(30.415.000)*	-	*(30.415.000)*
Xóa sổ dự phòng đã trích	*(195.962.821)*	-	*(195.962.821)*
Số cuối năm	**78.843.958.594**	**16.502.000.000**	**95.345.958.594**

VI.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	144.877.131.096.827	(420.708.976.091)	138.407.976.132.589	(420.500.976.091)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	8.753.851.320.148	-	8.511.406.811.461	-
Hàng hoá bất động sản	87.821.540.052	-	101.989.469.129	-
Hàng hóa khác	25.925.074.006	-	6.569.250.344	-
Cộng	**153.744.729.031.033**	**(420.708.976.091)**	**147.027.941.663.523**	**(420.500.976.091)**

Thuyết minh hàng tồn kho

(1) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí vốn hóa và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng dự án. Tại ngày 31/12/2025, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Giá trị các dự án chiếm tỷ lệ tương đương khoảng 70% trên tổng giá trị hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 31/12/2025 của Tập đoàn chủ yếu gồm các dự án sau: Cụm hàng tồn kho các dự án Aqua chiếm tỷ lệ 21%; Hàng tồn kho dự án Thạnh Mỹ Lợi chiếm tỷ lệ là 22%; Hàng tồn kho dự án Novawold Phan Thiết chiếm tỷ lệ 16%; Hàng tồn kho dự án Mũi Né chiếm tỷ lệ 7%; hàng tồn kho dự án The Grand Manhattan chiếm tỷ lệ 6% trên tổng giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn.

Tỷ lệ giá trị hàng tồn kho hợp nhất cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cam kết cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 chiếm tỷ lệ 79,33% trên tổng giá trị hàng tồn kho (tại ngày 31/12/2024 chiếm tỷ lệ 77,46% trên tổng trị hàng tồn kho).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2025 là 6.488 tỷ Đồng (Năm 2024 là 6.222 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,4%/năm đến 16,5%/năm (Năm 2024 là 3,4%/năm đến 16,5%/năm)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	420.500.976.091	160.945.428.900
Trích lập dự phòng bổ sung	*208.000.000*	*261.645.785.215*
Hoàn nhập dự phòng	-	*(2.090.238.024)*
Số cuối năm	**420.708.976.091**	**420.500.976.091**

Tại ngày 31/12/2025 số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 đồng. Theo thỏa thuận hợp tác số 219/NVLG-SVC/2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Bontunica tại đường Phổ Quang, Phường Tân Sơn Hòa, Tp.HCM. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn vẫn đang thỏa thuận với đối tác để hoàn tất việc chuyển nhượng.

VI.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**612.988.550.627**	**432.530.802.027**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	568.925.896.327	392.813.437.517
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.619.575.206	510.311.641
Các khoản khác	42.443.079.094	39.207.052.869
b. Chi phí trả trước dài hạn	**1.438.453.364.532**	**1.500.140.582.061**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	1.388.280.024.498	1.423.610.217.509
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	14.393.837.761	24.569.584.284
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.961.638.465	4.499.493.711
Các khoản khác	27.817.863.808	47.461.286.557
Cộng	**2.051.441.915.159**	**1.932.671.384.088**

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư đầu năm	**1.500.140.582.061**	**1.689.485.786.703**
Tăng mua trong năm	*199.456.120.305*	*290.240.971.028*
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	*3.702.109.091*	*-*
Chuyển từ XDCB dở dang	*-*	*1.771.276.463*
Phân bổ trong năm	*(232.296.247.557)*	*(276.621.784.449)*
Giảm trong năm	*(1.067.265.235)*	*(18.351.412.491)*
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	*(31.481.934.133)*	*(186.384.255.193)*
Số dư cuối năm	**1.438.453.364.532**	**1.500.140.582.061**

VI.10 Lợi thế thương mại

Biến động lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư đầu năm	2.475.838.484.574	3.696.777.259.435
Phân bổ trong năm	*(704.599.475.957)*	*(847.540.135.684)*
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	*(131.939.392.470)*	*(373.398.639.177)*
Số dư cuối năm	**1.639.299.616.147**	**2.475.838.484.574**

VI.11 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.685.608.486.832	50.945.451.486	303.800.054.333	73.530.372.917	172.287.034.603	**2.286.171.400.171**
Mua trong năm	*134.000.000*	*183.000.000*	*5.625.376.363*	*434.348.667*	-	*6.376.725.030*
Chuyển từ BĐS đầu tư	*80.658.906.875*	-	-	-	-	*80.658.906.875*
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(2.545.302.000)*	*(2.390.000.000)*	-	*(4.935.302.000)*
Giảm do thoái vốn công ty con	*(312.500.000)*	*(58.272.727)*	-	*(476.272.727)*	-	*(847.045.454)*
Phân loại lại	-	-	*(3.702.109.091)*	-	-	*(3.702.109.091)*
Số dư cuối năm	1.766.088.893.707	51.070.178.759	303.178.019.605	71.098.448.857	172.287.034.603	**2.363.722.575.531**
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số dư đầu năm	169.367.350.994	29.333.012.786	139.705.142.462	63.890.588.274	8.180.377.515	**410.476.472.031**
Khấu hao trong năm	*55.409.665.799*	*3.944.995.909*	*33.754.610.178*	*3.377.606.965*	*11.647.867.318*	*108.134.746.169*
Chuyển từ BĐS đầu tư	*11.353.186.527*	-	-	-	-	*11.353.186.527*
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(2.545.302.000)*	*(1.195.000.000)*	-	*(3.740.302.000)*
Giảm do thoái vốn công ty con	*(312.500.000)*	*(58.272.727)*	-	*(476.272.727)*	-	*(847.045.454)*
Phân loại lại	-	-	*(1.141.483.636)*	-	-	*(1.141.483.636)*
Số dư cuối năm	235.817.703.320	33.219.735.968	169.772.967.004	65.596.922.512	19.828.244.833	**524.235.573.637**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	1.516.241.135.838	21.612.438.700	164.094.911.871	9.639.784.643	164.106.657.088	**1.875.694.928.140**
Số dư cuối năm	1.530.271.190.387	17.850.442.791	133.405.052.601	5.501.526.345	152.458.789.770	**1.839.487.001.894**

** Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 1.176,2 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 413 tỷ Đồng).*

** Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng ngày 31/12/2025 là 96,3 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 89 tỷ Đồng).*

** Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: xem thuyết minh III.2*

VI.12 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, nhãn hiệu thương mại	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	**170.305.186.522**
Mua trong năm	-	-	*725.235.707*	*725.235.707*
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	*(35.000.000)*	*(35.000.000)*
Số dư cuối năm	57.754.517.947	30.000.000	113.210.904.282	**170.995.422.229**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	30.000.000	108.287.766.708	**108.317.766.708**
Khấu hao trong năm	-	-	*1.665.625.914*	*1.665.625.914*
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(26.249.985)	**(26.249.985)**
Số dư cuối năm	-	30.000.000	109.927.142.637	**109.957.142.637**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	-	4.232.901.867	**61.987.419.814**
Số dư cuối năm	57.754.517.947	-	3.283.761.645	**61.038.279.592**

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 105 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 98 tỷ đồng). Giá trị còn lại Quyền sử dụng đất của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở tại ngày 31/12/2025 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng).

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	6.360.657.372.703	66.551.556.459	**6.503.656.915.369**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(14.394.095.919)*	-	*(14.394.095.919)*
Chuyển sang hàng tồn kho	-	*(28.763.885.313)*	-	*(28.763.885.313)*
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	*(80.658.906.875)*	-	*(80.658.906.875)*
Giảm do thoái vốn công ty con	-	*(299.504.505.624)*	-	*(299.504.505.624)*
Số dư cuối năm	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	**6.080.335.521.638**

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") cho thuê (tiếp theo)

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	759.789.488.654	6.688.378.715	766.477.867.369
Khấu hao trong năm	-	*221.158.026.131*	*8.131.665.551*	*229.289.691.682*
Thanh lý, nhượng bán	-	*(6.317.458.238)*	-	*(6.317.458.238)*
Chuyển sang hàng tồn kho	-	*(2.953.452.668)*	-	*(2.953.452.668)*
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	*(11.353.186.527)*	-	*(11.353.186.527)*
Giảm do thoái vốn công ty con	-	*(46.051.637.314)*	-	*(46.051.637.314)*
Số dư cuối năm	-	914.271.780.038	14.820.044.266	929.091.824.304
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	5.600.867.884.049	59.863.177.744	5.737.179.048.000
Số dư cuối năm	76.447.986.207	5.023.064.198.934	51.731.512.193	5.151.243.697.334

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ngân hàng của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 là: 1.008 tỷ Đồng. (Tại ngày 31/12/2024 là: 1.114 tỷ Đồng).

Doanh thu và chi phí liên quan BĐSĐT cho thuê được trình bày trong thuyết minh doanh thu và chi phí.

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

VI.14 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán	67.880.374.251	67.880.374.251	181.998.060.395	181.998.060.395
Cộng	**67.880.374.251**	**67.880.374.251**	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại Phường An Khánh và Phường Long Trường, Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/04/2025, Công ty đã hoàn tất việc chấm dứt giao dịch nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 2.950 m2 thuộc dự án tại Phường An Khánh, Tp.HCM và thanh lý hợp đồng bồi hoàn lý kết ngày 15/12/2007 với tổng giá trị thanh lý và bồi hoàn là 435.671.167.586 đồng. Khoản lãi từ việc thanh lý được ghi nhận vào Thu nhập khác trên kết quả kinh doanh hợp nhất.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

VI.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Mua sắm TSCĐ	274.905.083.990	273.844.026.675
Thi công nhà mẫu	55.968.723.485	73.792.600.383
Cải tạo văn phòng	15.483.301.375	4.107.799.041
Khác	10.355.711.125	10.259.013.031
Cộng	**356.712.819.975**	**362.003.439.130**

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

Số dư đầu năm	**362.003.439.130**	**346.663.430.640**
Tăng trong năm	*13.914.580.845*	*8.598.802.793*
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	*11.247.624.241*
Kết chuyển sang hàng tồn kho	*(19.205.200.000)*	*(730.149.429)*
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	*(1.771.276.463)*
Khác	-	*(2.004.992.652)*
Số dư cuối năm	**356.712.819.975**	**362.003.439.130**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

VI.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*882.399.878.576*	*882.399.878.576*	*1.097.485.616.733*	*1.097.485.616.733*
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*
Khác	*6.564.221.083.723*	*6.564.221.083.723*	*6.747.804.715.130*	*6.747.804.715.130*
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*1.485.887.095*	*1.485.887.095*	*2.364.186.295*	*2.364.186.295*
Cộng	**8.067.787.244.982**	**8.067.787.244.982**	**8.467.334.913.746**	**8.467.334.913.746**

Tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024, Tập đoàn đang thực hiện thương thảo, đàm phán gia hạn hoặc thanh toán bằng hình thức hoán đổi bất động sản trong Tập đoàn đối với các khoản phải trả chưa đến hạn, đến hạn hoặc quá hạn của Tập đoàn.

VI.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	**20.353.028.512.829**	**18.915.181.304.285**
Bên thứ ba	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285
Cộng	**20.353.028.512.829**	**18.915.181.304.285**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho các khách hàng.

Tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước.

VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong năm như sau:

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	31/12/2025
a. Phải nộp				
Tiền sử dụng đất (*)	5.086.401.139.738	(3.914.229.923.583)	106.843.760.131	1.065.327.456.024
Tiền phạt chậm nộp (*)	1.581.266.537.510	(1.271.325.739.485)	-	309.940.798.025
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	948.068.398.270	(44.664.531.805)	422.144.241.908	481.259.624.557
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") hàng bán nội địa	255.690.076.597	765.057.509.438	774.612.689.527	246.134.896.508
Thuế thu nhập cá nhân	5.578.390.688	64.115.381.309	63.821.794.642	5.871.977.355
Các loại thuế khác	31.890.417.507	91.392.079.032	103.140.991.553	20.141.504.986
Cộng	**7.908.894.960.310**	**(4.309.655.225.094)**	**1.470.563.477.761**	**2.128.676.257.455**
b. Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	1.084.331.717.815	398.159.119.738	253.643.639.914	1.228.847.197.639
Thuế TNDN tạm nộp 1%	248.802.776.638	593.631.955	33.858.492.374	215.537.916.219
Thuế TNDN nộp thừa	5.343.206.742	801.943.991	-	6.145.150.733
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	376.645.238	17.871.648.888	381.385.393	17.866.908.733
Cộng	**1.338.854.346.433**	**417.426.344.572**	**287.883.517.681**	**1.468.397.173.324**

Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn đã dự phòng phải thu khó đòi thuế VAT đầu vào số tiền: 41.652.048.603 VND.

Thuyết minh số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước trong năm Tập đoàn như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN đã tạm nộp 1%	*12.753.099.064*	*9.329.830.974*
Thuế TNDN đã nộp	*376.340.654.771*	*559.671.553.100*
Thuế GTGT đã nộp	*432.103.312.937*	*342.947.912.242*
Tiền sử dụng đất đã nộp	*106.843.760.131*	*71.201.752.584*
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	*63.535.080.616*	*59.416.609.218*
Thuế khác đã nộp	*103.126.693.571*	*102.511.404.459*
Cộng	**1.094.702.601.090**	**1.145.079.062.577**

VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

(*) Tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuế đất và tiền sử dụng đất

Nghĩa vụ tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất liên quan đến khu đất khoảng 30,1 ha tại dự án Lakeview City (phường Bình Trưng, TP. Thủ Đức, TP.HCM). Ngày 20/02/2008, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT về chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc. Ngày 29/12/2020, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Quyết định số 4777/QĐ-UBND phê duyệt giá đất, làm cơ sở để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính về đất theo đơn giá tại thời điểm năm 2017. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế đã ban hành các Thông báo nộp tiền, bao gồm Thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/4/2024, với tổng số tiền phải nộp là 6.707.482.810.333 đồng (bao gồm tiền chậm nộp).

Ngày 1 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực, quy định cơ chế, chính sách liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất đối với các dự án thuộc phạm vi điều chỉnh.

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2025, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể theo thời điểm tháng 11 năm 2008.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, Sở Nông Nghiệp và Môi trường tiếp tục ban hành Văn bản số 16315/SNNMT-QLĐ gửi Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề thu hồi Phiếu chuyển thông tin số 113 và cho biết sẽ ban hành Phiếu chuyển thông tin mới gửi đến Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sau khi có kết quả từ Kiểm toán Nhà nước và việc xác định chi phí đầu tư vào khu đất 30,224 ha Phường An Khánh. Phiếu chuyển thông tin số 113 là một trong các cơ sở pháp lý để Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành các Thông báo nộp tiền và các quyết định cưỡng chế trước đây.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 6836/TTPHCM-QLĐ báo cáo UBND TPHCM sau khi nhận được đầy đủ Phiếu chuyển thông tin mới từ Sở Nông Nghiệp và Môi trường và kết quả Kiểm toán Nhà nước, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiến hành ban hành thông báo tiền sử dụng đất và xử lý các Thông báo nộp tiền cũng như các quyết định cưỡng chế liên quan đã ban hành trước đây.

Trên cơ sở các văn bản nêu trên, tại ngày lập Báo cáo tài chính, các nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Tập đoàn đã được ghi nhận theo các thông báo của cơ quan nhà nước. Một số nội dung liên quan đến việc xác định chi phí được khấu trừ và khoản thuế có thể được hoàn lại (nếu có) vẫn đang trong quá trình xem xét bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế TNDN tạm nộp 1% cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính Phủ. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

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

Trong năm, Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP áp dụng từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 và theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Các loại thuế khác (gồm thuế nhà thầu, thuế môn bài, thuế khác): Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

VI.19 Phải trả người lao động

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền lương phải trả	32.354.730.614	6.253.785.998
Tiền thưởng phải trả	-	1.443.183.533
Cộng	**32.354.730.614**	**7.696.969.531**

Trong năm, tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động được Tập đoàn chi trả đúng theo quy định, quy chế lương thưởng của Tập đoàn và đúng thời hạn. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, số dư tiền lương được Tập đoàn thanh toán hết.

VI.20 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**17.961.987.163.537**	**13.876.921.539.167**
Chi phí lãi vay	10.910.749.740.916	7.777.762.550.496
Chi phí xây dựng	4.735.317.291.614	4.244.216.774.226
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	1.568.369.889.774	1.055.602.832.984
Chi phí cam kết thuê	503.829.775.782	342.184.700.656
Chi phí lãi vay - bên liên quan (thuyết minh số IX.2b.2)	62.290.797.617	27.535.702.266
Các khoản trích trước khác	181.429.667.834	429.618.978.539
b. Dài hạn	**606.309.343.080**	**1.636.869.030.987**
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	-	401.414.583.011
Chi phí lãi vay	459.677.917.280	893.022.375.728
Chi phí cam kết thuê	146.631.425.800	342.432.072.248
Cộng	**18.568.296.506.617**	**15.513.790.570.154**

VI.21 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.592.042.654	265.182.735
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	40.000.000	-
Cộng	**1.632.042.654**	**265.182.735**
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	223.394.316.800	74.023.506.748
Cộng	**223.394.316.800**	**74.023.506.748**

VI.22 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**15.684.482.461.710**	**21.051.435.219.243**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	7.876.055.419.918	11.053.412.177.859
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo	151.793.127.983	2.685.672.297.964
Nhận ký quỹ (2)	2.166.577.190.786	2.234.979.103.519
Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.755.783.324.858	1.831.017.354.585
Đặt cọc mua bất động sản	424.090.224.489	438.027.121.077
Quỹ bảo trì (3)	40.776.491.297	24.076.262.774
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.971.218.799	2.094.743.838
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.267.435.463.580	2.782.156.157.627
b. Dài hạn	**42.367.729.156.137**	**42.056.028.074.923**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	40.923.304.288.457	40.395.553.399.170
Nhận ký quỹ (2)	952.839.623.625	952.683.000.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	411.488.514.469	645.783.774.856
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.096.729.586	62.007.900.897
Cộng	**58.052.211.617.847**	**63.107.463.294.166**
c. Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Ngắn hạn		
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*105.116.098.583*	*2.638.995.268.564*
Bên thứ ba	*15.579.366.363.127*	*18.412.439.950.679*
Cộng	***15.684.482.461.710***	***21.051.435.219.243***
Dài hạn		
Bên thứ ba	*42.367.729.156.137*	*42.056.028.074.923*
Cộng	***42.367.729.156.137***	***42.056.028.074.923***

(1) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thoả thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(2) Đây là khoản tiền nhận ký quỹ cho các hợp đồng cho thuê tài sản, khoản tiền cọc nhận từ khách hàng để mua ký quỹ trang trí nội thất căn hộ lô thương mại.

(3) Quỹ bảo trì thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị chung cư khi thành lập.

Số dư các khoản phải trả khác tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn đánh giá có khả năng thanh toán.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**31.718.046.299.679**	**31.718.046.299.679**	**36.978.198.251.788**	**36.978.198.251.788**
23.1	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	14.162.368.355.738	14.162.368.355.738	22.734.434.869.114	22.734.434.869.114
23.2	Vay ngân hàng	4.729.983.754.257	4.729.983.754.257	4.733.274.406.051	4.733.274.406.051
23.3	Vay bên thứ ba	12.787.958.035.469	12.787.958.035.469	9.510.751.525.737	9.510.751.525.737
23.4	Vay bên liên quan	62.065.442.012	62.065.442.012	58.540.271.569	58.540.271.569
	Chi phí phát hành trái phiếu	(24.329.287.797)	(24.329.287.797)	(58.802.820.683)	(58.802.820.683)
	b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**35.672.724.217.510**	**35.672.724.217.510**	**24.587.656.403.178**	**24.587.656.403.178**
23.1	Trái phiếu dài hạn	10.879.291.021.440	10.879.291.021.440	14.580.872.840.875	14.580.872.840.875
23.2	Vay ngân hàng	22.451.134.400.688	22.451.134.400.688	10.154.058.123.180	10.154.058.123.180
23.3	Vay bên thứ ba	2.411.180.000.000	2.411.180.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu	(68.881.204.618)	(68.881.204.618)	(148.574.560.877)	(148.574.560.877)
	Cộng	**67.390.770.517.189**	**67.390.770.517.189**	**61.565.854.654.966**	**61.565.854.654.966**

Thuyết minh biến động các khoản vay trong năm

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu năm	**36.978.198.251.788**	**24.587.656.403.178**	**61.565.854.654.966**
Phát sinh tăng vay trong năm	7.743.133.384.216	16.386.782.955.879	24.129.916.340.095
Phát sinh giảm vay trong năm	(16.783.168.156.144)	(2.095.427.312.356)	(18.878.595.468.500)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	330.529.090.868	243.065.899.760	573.594.990.628
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/ dài hạn	3.449.353.728.951	(3.449.353.728.951)	
Số dư nợ vay cuối năm	**31.718.046.299.679**	**35.672.724.217.510**	**67.390.770.517.189**

Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh III.2 Giả định hoạt động liên tục

23.1 Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	31/12/2025	01/01/2025
Trái phiếu ngắn hạn	**14.162.368.355.738**	**22.734.434.869.114**
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	-	5.450.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	3.905.851.886.354	3.148.959.959.577
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	1.809.003.400.000	2.498.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	1.946.593.558.827	2.221.389.546.790
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (6)	1.962.348.524.391	1.977.213.724.391
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (9)	926.100.104.460	945.651.923.252
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	-	125.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (10)	112.804.181.706	115.320.415.104
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (11)	71.666.700.000	84.895.900.000
Trái phiếu dài hạn	**10.879.291.021.440**	**14.580.872.840.875**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	-	2.440.655.501.595
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	1.299.000.000.000	3.940.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	1.300.000.000.000	-
UBS AG,Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(12)	8.055.291.021.440	8.200.217.339.280
Cộng	**25.041.659.377.178**	**37.315.307.709.989**

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào đầu năm 2023 và đã được gia hạn đến hết tháng 8 năm 2025. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu đã được tất toán.

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

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi kèm các chứng quyền phát hành vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10,643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Tập đoàn trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31/12/2025, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị dư nợ là 3.428 tỷ Đồng.

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2025 là 3.905,9 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 732,6 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 638,3 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.435 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.099,9 tỷ Đồng. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, trái phiếu này đã được mua lại một phần.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại.*

** Hai (2) Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành lần lượt vào ngày 14 tháng 10 năm 2024 và ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại Ấp Bình Hải, Xã Bình Châu, Tp.HCM. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng lần lượt là ngày 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và đại lý phát hành gồm chín (9) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2025 là 3.108 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600 tỷ Đồng. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của thành viên góp vốn. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại toàn bộ.*

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950 tỷ Đồng, chi tiết:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025 và đã tất toán.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần đầu vào năm 2025. Đã mua trước hạn 150 tỷ đồng. Dư nợ còn lại 460 tỷ đồng và đã đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335 tỷ Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.
Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.405 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào tháng 6 năm 2024.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107,7 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Trái phiếu này đã được gia hạn tới tháng 6 năm 2027. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1 tỷ Đồng.
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trái phiếu đã được gia hạn hai bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 23 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (tiếp theo)

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 315 tỷ đồng, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2027. Lãi suất được cố định bằng 10,5%/năm và lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư của dự án này với bên thứ ba. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 315 tỷ Đồng.*

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000 tỷ Đồng, bao gồm:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được đồng ý gia hạn tới tháng 9 năm 2027.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026. Tới ngày 31/12/2025, trái phiếu đã được tất toán toàn bộ.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 500 tỷ Đồng.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600 tỷ Đồng, bao gồm:*
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 120 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 80 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cho vay theo Tiết kiệm dân cư – loại lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Hồ Tràm, Tp.HCM; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, Trái phiếu đã được tất toán toàn bộ.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 864 tỷ Đồng.*

**Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, trái phiếu này đã được mua lại.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 31/12/2025 là 2.171,6 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn lần đầu vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 816 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn lần đầu vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 271,9 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 463,4 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 264,9 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Người sở hữu trái phiếu đã chấp nhận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn tới tháng 3 năm 2027. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 225 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 94,6 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ Đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 35,8 tỷ Đồng.*

6. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp đồng tiền gửi. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 1.962,3 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

7. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2025 toàn bộ trái phiếu này đã được mua lại.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (03) năm kể từ ngày gia hạn trước đó, tổng cộng là năm (05) năm so với ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 1.300 tỷ Đồng.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 926,1 tỷ Đồng.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công là 137,6 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 112,8 tỷ đồng.*

11. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản và quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31/12/2025 là 430,7 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Công ty đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2025 là 71,7 tỷ Đồng.*

12. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch

** Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành và Madison Pacific Trust Limited là đại lý ủy thác hiện tại. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

12. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch (tiếp theo)

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

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 30 tháng 07 năm 2025 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 335.256.136 đô la Mỹ, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi, áp dụng tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 36.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 156.018 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 có 133 trái phiếu đã được chuyển đổi thành cổ phiếu của NVL với tổng giá trị mệnh giá là 29.865.416 đô la Mỹ. Do đó, dư nợ gốc trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 305.390.720 đô la Mỹ. Giá Chuyển đổi được điều chỉnh thành 34.000 đồng/ cổ phần kể từ ngày 5 tháng 1 năm 2026, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 165.195 cổ phiếu/ Trái Phiếu Chuyển Đổi.

23.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	31/12/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn ngân hàng	**4.729.983.754.257**	**4.733.274.406.051**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	136.361.928.289	170.018.206.326
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	1.367.205.563.000	1.142.604.568.476
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	1.920.388.372.371	1.860.251.101.431
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM (3)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	160.050.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	-	17.250.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	50.116.300.000	485.469.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	50.116.300.000	485.469.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	394.186.986.304	235.862.169.025
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	339.132.860.911	328.512.860.793
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	304.687.943.382	-
Vay dài hạn ngân hàng	**22.451.134.400.688**	**10.154.058.123.180**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	7.910.513.764.321	4.559.879.261.488
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	6.507.786.946.570	2.409.579.240.812
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.339.840.000.000	1.499.890.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	13.775.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (5)	451.046.700.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	451.046.700.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	3.213.688.889.797	1.309.151.677.498
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	100.000.000	200.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	1.683.336.400.000	375.357.943.382
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (9)	880.000.000.000	-
Cộng	**27.181.118.154.945**	**14.887.332.529.231**

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 8.046,9 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 4.729,9 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại phường Cát Lái, thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 5.293,3 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300 tỷ đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10,6%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng Lãi suất bán vốn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Hội sở chính) áp dụng đối với Khối Khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay bằng đồng Việt Nam, kỳ hạn vay hai mươi bốn (24) tháng, kỳ điều chỉnh lãi suất ba (3) tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,6%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đặt cọc liên quan đến các thửa đất thuộc một dự án tại phường Long Trường và phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn đã tất toán khoản vay trên.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 800 tỷ đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc lãi đầu tiên là vào tháng 9 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó, lãi suất sẽ được điều chỉnh mỗi kỳ tính lãi, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,2%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của công ty con. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 286,6 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,7%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 255 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 385 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,2%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 385 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.826,9 tỷ Đồng, bao gồm:*
- Khoản vay thứ nhất là 1.182 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được ân hạn mười tám (18) tháng;
- Khoản vay thứ hai là 644,9 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án.

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 7.875 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 3.552,1 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600 tỷ Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Hồ Tràm, Tp. HCM và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 452,5 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.120 tỷ Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản nợ gốc vay được trả một (1) lần vào ngày đáo hạn, tiền lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 5 tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 4 tháng 3 năm 2026 là 8,95%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu (6) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng mười hai (12) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 2,95%/năm nhưng không thấp hơn 8,95%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản liên quan đến hai dự án thuộc Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 825,3 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Xã Hồ Tràm, Tp. Hồ Chí Minh.Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 675 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi suất đầu tiên, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 374,4 tỷ đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 765 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và tiền lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2026 và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 764,5 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 2.000 tỷ đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 19 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,2%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 55,2 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.500 tỷ đồng, có thời hạn tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 14 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,85%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 66,3 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%-2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 913,1 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.300 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa một trăm hai mươi (120) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (03) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2028. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng, lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 3.300 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 450 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa mười lăm (15) năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa hai bốn (24) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (C1B) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 448,7 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam hạn mức 1.500 tỷ đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31/12/2025, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.*

3. UBS AG, Singapore Branch

Khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23,5 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau: Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Bình Châu, Tp.HCM. Dư nợ còn lại của khoản vay tại 31/12/2025 là 72.805.413 đô la Mỹ tương đương 1.920,4 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM

Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23,5 tỷ Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay còn lại là 1.499,89 tỷ Đồng.

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

** Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,75%/năm.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23 tỷ Đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 13,8 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.*

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh, một số tài sản thuộc dự án tại Lâm Đồng và cổ phần của một công ty ở thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/07/2025, Công ty đã đàm phán thành công về việc tái cấu trúc cho khoản vay này. Theo đó, lịch thanh toán mới của khoản vay là từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã hoàn tất các thủ tục gia hạn với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 3.608 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 1.545 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 485 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi lăm (45) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi mốt (21) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,9%-1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân 420 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.320 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2027. Thời gian ân hạn lãi là mười lăm (15) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 9,45%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân 205,8 đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 677,6 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 601,2 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.401,5 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 1 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám tháng (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 8,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank cộng (+) biên độ 1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn, kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TP Bank cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 1.401,5 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 301,8 tỷ Đồng.*

7. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

** Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.*

** Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 200 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM

Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2025 là 1.988 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 375,36 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân là 144,69 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 365,7 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.750 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2029. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại từng thời kỳ căn cứ vào Thông báo lãi suất gửi Khách hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại một phần dự án thuộc Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng; khoản phải thu khung đến từ một hợp đồng hợp tác kinh doanh của một công ty con và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ của khoản vay là 1.477,7 tỷ Đồng.*

9. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay là 880 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 8 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 13%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bằng Lãi suất cơ sở do Ngân hàng quy định từng thời kỳ cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hai dự án tại Huyện Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng, cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông và phần vốn góp trong một công ty con.*

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba

	31/12/2025	01/01/2025
1. Ngắn hạn	**12.787.958.035.469**	**9.510.751.525.737**
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.982.651.205.079	2.452.896.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	2.314.845.520.000	2.242.355.760.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	1.450.735.000.000	1.405.305.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	975.949.000.000	945.387.000.000
Công ty Cổ phần Novareal (5)	1.272.110.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)	698.670.708.131	54.434.711.764
Khác (5)	3.092.996.602.259	2.410.373.053.973
2. Dài hạn	**2.411.180.000.000**	**1.300.000.000**
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (6)	2.410.000.000.000	-
Khác (5)	1.180.000.000	1.300.000.000
Cộng	**15.199.138.035.469**	**9.512.051.525.737**

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba (tiếp theo)

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối năm là 113.077.727 đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Tỉnh Lâm Đồng. Công ty đã ký hợp đồng tái cơ cấu và gia hạn khoản vay, theo đó dư nợ gốc của khoản vay được xác định lại kể từ 01/11/2025 là 113.077.727 đô la Mỹ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang hoàn tất các điều kiện tiên quyết để khoản vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 87,76 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án. Tập đoàn đã ký thỏa thuận để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này trong 6 tháng đầu năm 2026. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi khoản vay với Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam.

3. Vay UBS AG Singapore Branch

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu khoản vay này.

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu khoản vay.

5. Vay tổ chức và cá nhân khác

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 3 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất từ 3,7%/năm đến 14,7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

6. Các khoản vay có quyền chuyển đổi

Các khoản vay không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), có tổng hạn mức tối đa là 2.500 tỷ Đồng với Các Bên Cho Vay, thời hạn vay là ba (3) năm kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Lãi suất vay là 14%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Các Bên Cho Vay có quyền thực hiện chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ khoản vay thành cổ phiếu NVL vào các kỳ chuyển đổi tại tháng thứ 18, tháng thứ 24 và tháng thứ 30 kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025. Giá Chuyển Đổi được tính bằng 115% nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách năm (5) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm khi phát sinh các sự kiện dẫn đến điều chỉnh giá cổ phiếu NVL theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với Các Bên Cho Vay. Công ty có quyền hoàn trả trước hạn một hoặc nhiều lần với tổng số tiền trả trước tối đa 50% tổng dư nợ sau mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Tại ngày 31/12/2025, khoản vay đã được giải ngân 2.410 tỷ Đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã hoàn tất giải ngân toàn bộ 2.500 tỷ đồng.

23.4 Vay bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)

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

VI.24 Dự phòng phải trả

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

Chi tiết phát sinh như sau:

	Ngắn hạn	Dài hạn	Cộng
Số đầu năm	**11.588.500.244**	**278.347.344.454**	**289.935.844.698**
Tăng do trích lập	21.895.020.000	55.025.636.002	76.920.656.002
Phân loại ngắn hạn dài hạn	11.318.495.358	(11.318.495.358)	-
Số đã sử dụng	(369.641.630)	(2.458.246.367)	(2.827.887.997)
Số hoàn nhập	(424.141.274)	15.075.411.735	14.651.270.461
Giảm do bán công ty con	-	(33.931.629.290)	(33.931.629.290)
Số cuối năm	**44.008.232.698**	**300.740.021.176**	**344.748.253.874**

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại

	Ghi nhận trên Cân đối kế toán hợp nhất		Ghi nhận trên KQKD hợp nhất	
Chỉ tiêu	**31/12/2025**	**01/01/2025**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**146.178.407.645**	**141.684.358.122**	**(6.809.854.267)**	**42.186.111.134**
Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư	74.161.799.085	74.297.345.920	135.546.835	11.535.805.330
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ các giao dịch khác	6.637.344.808	24.157.859.569	17.520.514.761	19.102.801.746
Lỗ tính thuế chưa sử dụng	65.379.263.752	43.229.152.633	(22.150.111.119)	11.547.504.058
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	-	(2.315.804.744)	-
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	**15.847.123.734.731**	**14.631.680.390.354**	**1.215.426.727.637**	**934.971.727.556**
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	9.571.628.379.765	9.675.221.573.232	(103.593.193.467)	(172.121.330.601)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa	5.845.325.605.561	4.857.319.361.778	988.006.243.783	1.064.352.071.569
Chênh lệch tạm thời các giao dịch khác	430.169.749.405	99.139.455.344	331.030.294.061	31.752.929.977
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	-	(16.616.740)	10.988.056.611
3. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất ("KQKD") (1+2)			**1.208.616.873.370**	**977.157.838.690**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại		Thuế TNDN hoãn lại phải trả	
	Năm 2025	**Năm 2024**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Số đầu năm	**141.684.358.122**	**183.870.469.256**	**14.631.680.390.354**	**13.707.696.719.409**
Ghi nhận kết quả kinh doanh	6.809.854.267	(42.186.111.134)	1.215.426.727.637	934.971.727.556
Thoái vốn công ty con	(2.315.804.744)	-	16.616.740	(10.988.056.611)
Số cuối năm	**146.178.407.645**	**141.684.358.122**	**15.847.123.734.731**	**14.631.680.390.354**

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.1 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp 31/12/2025	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7,68%	1.713.992.240.000	1.686.609.870.000
Công ty Cổ phần NovaGroup	22,04%	4.918.637.140.000	3.438.407.580.000
Cổ đông khác	70,28%	15.687.556.110.000	14.376.027.930.000
Cộng	**100,00%**	**22.320.185.490.000**	**19.501.045.380.000**

Tại ngày 31/12/2025, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Tập đoàn (theo thuyết minh vay).

VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

26.2. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**13.494.207.570.271**	**7.255.995.167.506**	**45.302.850.042.403**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(6.454.779.904.770)	2.060.137.701.067	**(4.394.642.203.703**
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(37.153.487)	**(37.153.487)**
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(413.083.000)	**(413.083.000)**
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(158.604.422)	**(158.604.422**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	6.241.691.076.578	141.734.284.245	**6.383.425.360.823**
Số dư cuối năm trước	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**13.281.118.742.079**	**9.457.258.311.909**	**47.291.024.358.614**
Số dư đầu năm nay	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**13.281.118.742.079**	**9.457.258.311.909**	**47.291.024.358.614**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.743.741.158.759	117.666.349.452	**1.861.407.508.211**
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP (1)	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-	**-**
Phát hành cổ phần theo chương trình ESOP (1)	487.526.130.000	-	-	-	**487.526.130.000**
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (2)	1.636.583.910.000	940.490.274.833	-	-	**2.577.074.184.833**
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3)	207.503.940.000	539.510.371.680	-	-	**747.014.311.680**
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(688.907.500)	-	-	**(688.907.500)**
Chia cổ tức	-	-	-	(10.851.613)	**(10.851.613**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	1.950.728.288.494	3.978.915.353.144	**5.929.643.641.638**
Số dư cuối năm này	**22.320.185.490.000**	**6.043.387.533.639**	**16.975.588.189.332**	**13.553.829.162.892**	**58.892.990.375.863**

VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

26.2 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Thuyết minh tăng vốn trong năm như sau

(1) Trong năm 2025, Công ty triển khai hai chương trình phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Chương trình thứ nhất "Chương trình thưởng ESOP": Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/4/2025 và các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 38/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/7/2025 và số 43/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/7/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành, với tổng giá trị theo mệnh giá là 487.526.130.000 đồng.

Chương trình thứ 2 "Chương trình chào bán ESOP": Cùng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/4/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/7/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành, với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 62/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/10/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện cả hai chương trình ESOP nêu trên, theo đó Công ty đã phát hành tổng cộng 97.505.226 cổ phiếu cho người lao động.

(2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2025 và các Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 9 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 168.014.696 cổ phiếu, tương đương 8,616% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Giá phát hành dự kiến là 15.746,667 đồng/cổ phiếu và tổng giá trị các khoản nợ phải trả sẽ được hoán đổi là 2.645.671.499.267 đồng.

Theo Nghị quyết số 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu, giá phát hành là 15.746,667 đồng/cổ phiếu. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán tăng vốn điều lệ và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 1.636.583.910.000 đồng và 940.490.274.833 đồng, tương ứng tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi là 2.577.074.200.878 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này.

(3) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 29.928.458 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 20.750.394 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 36.000 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này.

Sau khi hoàn thành các đợt tăng vốn trên, vốn điều lệ công ty thay đổi từ 19.501.045.380.000 đồng lên 22.320.185.490.000 đồng theo quy định.

VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*19.501.045.380.000*	*19.501.045.380.000*
Vốn góp tăng trong năm	*2.819.140.110.000*	-
Vốn góp cuối kỳ	*22.320.185.490.000*	*19.501.045.380.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

26.4 Cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*Chưa công bố*	*Chưa công bố*

26.5 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.232.018.549	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.232.018.549	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*2.232.018.549*	*1.950.104.538*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.232.018.549	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*2.232.018.549*	*1.950.104.538*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

VI.27 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. **Tài sản thuê**

Tập đoàn đã ký các hợp đồng thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Dưới 1 năm	53.508.263.344	26.458.777.800
Từ 1 đến 5 năm	7.871.820.000	4.913.116.950
Cộng	**61.380.083.344**	**31.371.894.750**

b. **Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
USD	5.405,61	5.419

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

VII.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.365.648.743.770	8.362.486.114.515
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.862.044.346	556.660.533.078
Doanh thu cho thuê tài sản	100.845.023.037	160.472.954.623
Cộng	**6.966.355.811.153**	**9.079.619.602.216**

VII.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025	Năm 2024
Chiết khấu thương mại	607.525.088	6.244.128.255
Cộng	**607.525.088**	**6.244.128.255**

VII.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.365.041.218.682	8.356.241.986.260
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.862.044.346	556.660.533.078
Doanh thu cho thuê tài sản	100.845.023.037	160.472.954.623
Cộng	**6.965.748.286.065**	**9.073.375.473.961**

VII.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.931.864.284.106	8.440.179.233.610
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	495.550.640.869	442.616.138.988
Giá vốn cho thuê tài sản	113.112.356.860	107.006.045.553
Cộng	**2.540.527.281.835**	**8.989.801.418.151**

VII.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.097.352.860.810	3.713.838.301.922
Lãi tiền cho vay	1.045.370.401.388	1.478.127.507.700
Lãi từ thoái vốn các công ty con	947.985.871.597	-
Lãi từ mua bán chứng khoán kinh doanh	-	274.997.250.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.865.392.187	44.484.708.250
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	26.184.986.665	13.899.940
Doanh thu hoạt động tài chính khác	26.354.812.954	429.422.270.720
Cộng	**3.188.114.325.601**	**5.940.883.938.532**

VII.6 Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	2.790.615.874.522	2.646.928.561.774
Lỗ từ thoái vốn công ty con	111.226.621	797.448.991.025
Chi phí lãi vay	148.464.773.101	291.396.806.443
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	21.995.662.826	62.078.165.113
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	668.785.366.506	844.699.235.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	1.767.463.228
Chi phí liên quan đến khoản vay	1.799.419.276	24.694.615.753
Chi phí tài chính khác	40.907.351.400	41.854.398.627
Cộng	**3.672.679.674.252**	**4.710.868.236.963**

VII.7 Chi phí bán hàng

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên	70.932.590.369	65.507.160.246
Chi phí chương trình bán hàng	10.809.000.054	49.250.866.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	864.896.220	1.644.390.664
Chi phí vật liệu, bao bì	402.846.449	105.031.831
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	61.000.000	1.118.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	511.740.004.509	374.924.730.748
Các chi phí khác	16.492.260.709	42.538.425.867
Cộng	**611.302.598.310**	**533.971.724.119**

VII.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Phân bổ lợi thế thương mại	704.599.475.957	847.540.135.684
Chi phí nhân viên	258.519.098.585	205.845.106.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.302.873.557	219.406.389.555
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.914.923.711	64.991.351.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.772.534.406	20.804.321.598
Chi phí vật liệu quản lý	950.607.590	277.443.537
Chi phí đồ dùng văn phòng	440.849.615	275.726.758
Thuế, phí và lệ phí	4.530.800.564	1.271.589.881
Các chi phí khác	66.589.804.481	89.525.668.166
Cộng	**1.289.620.968.466**	**1.449.937.734.036**

VII.9 Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	894.944.525.839	335.058.848.843
Lãi thanh lý tài sản cố định	554.545.454	4.595.576.667
Hoàn nhập chi phí phạt chậm nộp thuế	1.271.325.739.485	-
Thu nhập khác	7.439.128.698	66.274.929.395
Cộng	**2.174.263.939.476**	**405.929.354.905**

VII.10 Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế bị phạt chậm nộp	60.427.292.396	1.613.022.274.398
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.143.710.204.272	580.403.313.143
Phạt do vi phạm hành chính	-	16.095.000.000
Chi phí khác	4.856.933.246	75.598.100.700
Cộng	**1.208.994.429.914**	**2.285.118.688.241**

VII.11 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí phát triển bất động sản để bán	8.797.430.680.300	17.524.069.063.290
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.043.689.539.722	1.179.633.500.868
Chi phí nhân công	580.082.249.579	506.813.543.479
Chi phí dịch vụ mua ngoài	546.481.601.841	440.943.378.949
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	261.645.785.215
Chi phí khác bằng tiền	89.523.346.708	133.995.004.788
Cộng	**11.057.207.418.150**	**20.047.100.276.589**

VII.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**3.027.165.577.662**	**(2.555.664.274.349)**
2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)	**605.433.115.532**	**(511.132.854.870)**
4. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) số thuế TNDN:	**560.324.953.919**	**2.350.110.784.224**
Lợi thế thương mại phân bổ	*140.919.895.191*	*169.508.027.137*
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	*900.563.523.401*	*456.403.635.069*
Chi phí không được trừ khác	*(243.342.562.003)*	*353.735.908.766*
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	*231.350.085.871*	*885.700.922.205*
Sử dụng lỗ tính thuế	*(934.481.821.442)*	*(831.495.667.995)*
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	*700.033.490.196*	*1.319.740.354.845*
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	*(4.432.795.859)*	*1.231.048.047*
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	*(95.277.000)*	*(79.362.565)*
Ảnh hưởng của sát nhập	*(7.582.043)*	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	*(230.182.002.393)*	*(4.634.081.285)*
5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)	**1.165.758.069.451**	**1.838.977.929.354**
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	*(42.858.803.919)*	*861.820.090.664*
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.25)	*1.208.616.873.370*	*977.157.838.690*

VII.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**1.743.741.158.759**	**(6.454.779.904.770)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.743.741.158.759**	**(6.454.779.904.770)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.010.582.159	1.998.857.151
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**867**	**(3.229)**

VII.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.743.741.158.759	(6.454.779.904.770)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**1.743.741.158.759**	**(6.454.779.904.770)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.010.582.159	1.998.857.151
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**2.010.582.159**	**1.998.857.151**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**867**	**(3.229)**

Các công cụ có khả năng pha loãng trong năm được xác định là có tính chất chống pha loãng. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Chỉ tiêu	Năm 2024 (Đã báo cáo)	Năm 2024 (trình bày lại)
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.310)	(3.229)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(3.310)	(3.229)

Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành, Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu thưởng cho nhân viên từ nguồn thặng dư vốn cổ phần sau ngày kết thúc niên độ.

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi	745.440.783.360	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	24.736.206.483	123.938.485.848
Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc vay	43.203.110.897	518.131.149.917
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	52.081.006.277	64.415.688.822
Lãi vay nhập gốc	849.972.191.029	557.488.588.800
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi các khoản nợ phải trả	2.577.074.184.833	-

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

1.1. Cam kết vốn

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

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công trình xây dựng dự án	35.093.087.673.011	31.843.042.983.316
Chi mua TSCĐ	10.893.516.049	25.952.736.049

1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

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

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

Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ đồng theo Nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG.

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

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

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

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

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và các đối tác: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova; Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát... để khai thác các dự án bất động sản thuộc Tập đoàn, Công ty sẽ chia lợi nhuận từ các dự án cho các đối tác này theo tỷ lệ đầu tư khi quyết toán dự án.

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.29.

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

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)*
2. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng
3. Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land - công ty thuộc sở hữu của cổ đông
7. Cá nhân liên quan cổ đông lớn

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

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Tập đoàn cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

2a.1.Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025	Năm 2024
1. Hội đồng quản trị				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025)	Thù lao	79.545.455	-
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT (từ ngày 07/08/2025)	Thù lao	45.217.391	-
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025 đến ngày 07/08/2025)	Thù lao	34.328.064	-
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	202.272.727	600.000.000
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	202.272.727	200.000.000

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2a.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025	Năm 2024
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc (đến ngày 01/11/2024)	Tiền lương	-	4.266.799.172
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc (từ ngày 01/11/2024)	Tiền lương	4.800.000.000	678.260.870
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc Kiêm GĐ tài chính (đến ngày 01/11/2024)	Tiền lương	-	2.578.616.977
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/11/2024)	Tiền lương	2.880.000.000	302.608.696
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/11/2024)	Tiền lương	2.688.000.000	282.434.783
Võ Quốc Đức	Giám đốc tài chính (từ ngày 21/08/2025)	Tiền lương	817.391.304	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng (từ ngày 05/04/2024)	Tiền lương	753.768.000	535.414.571
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng (đến ngày 05/04/2024)	Tiền lương	-	296.208.000

2b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	
		Năm 2025	Năm 2024
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Lãi cho vay	515.568.712	2.273.471.670
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Chi phí lãi vay	34.824.552.335	7.051.379.197
3. Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	Chi phí lãi vay	-	55.952.875
4. Công ty Cổ phần NovaGroup	Nhận hỗ trợ tài chính	43.195.030.897	487.835.660.685
5. Công ty Cổ phần Diamond Properties	Nhận hỗ trợ tài chính	-	192.296.828.788
6. Chủ tịch HĐQT và người liên quan	Hoạt động khác	435.671.167.586	-

IX.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2b.2. Công nợ với các bên liên quan

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

	Số dư tại ngày	
Bên liên quan	**31/12/2025**	**01/01/2025**
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	**20.825.145.237**	**24.008.195.237**
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.585.825.237	3.585.825.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	17.239.320.000	20.422.370.000
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	**17.572.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	17.572.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	**155.654.224.122**	**162.937.374.192**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	37.450.000.000	41.727.287.998
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	27.804.224.122	30.810.086.194
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	90.400.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	-	**76.000.000.000**
Người liên quan chủ tịch HĐQT	-	76.000.000.000
5. Phải trả người bán ngắn hạn	**1.485.887.095**	**2.364.186.295**
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	878.299.200
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	**62.290.797.617**	**27.535.702.266**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	62.290.797.617	27.466.245.282
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	69.456.984
7. Phải trả ngắn hạn khác	**105.116.098.583**	**2.638.995.268.564**
Công ty Cổ phần NovaGroup	105.116.098.583	2.527.222.986.403
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	111.772.282.161
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**62.065.442.012**	**58.540.271.569**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	62.065.442.012	57.640.271.569
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	900.000.000

IX.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2025

	Năm 2025		
Bộ phận	**Doanh thu thuần VND**	**Giá vốn VND**	**Lãi gộp VND**
Chuyển nhượng bất động sản	6.365.041.218.682	1.931.864.284.106	4.433.176.934.576
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.862.044.346	495.550.640.869	4.311.403.477
Cho thuê tài sản	100.845.023.037	113.112.356.860	(12.267.333.823)
Cộng	**6.965.748.286.065**	**2.540.527.281.835**	**4.425.221.004.230**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2024

	Năm 2024		
Bộ phận	**Doanh thu thuần VND**	**Giá vốn VND**	**Lãi gộp VND**
Chuyển nhượng bất động sản	8.356.241.986.260	8.440.179.233.610	(83.937.247.350)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	442.616.138.988	114.044.394.090
Cho thuê tài sản	160.472.954.623	107.006.045.553	53.466.909.070
Cộng	**9.073.375.473.961**	**8.989.801.418.151**	**83.574.055.810**

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

Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

IX.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cần phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 059461 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 27-08-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG GIA ĐỊNH

Phạm Như Ngọc