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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2025

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

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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 73 ngày 21 tháng 1 năm 2026.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)
	Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (từ ngày 7 tháng 8 năm 2025)
	Ông Đoàn Minh Trường	Thành viên (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025) đến ngày 7 tháng 8 năm 2025)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24 tháng 4 năm 2025)
	Ông Ng Teck Yow	Thành viên (đến ngày 24 tháng 4 năm 2025)
Ủy ban Kiểm toán	Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên
	Ông Ng Teck Yow	Thành viên (đến ngày 29 tháng 4 năm 2025)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
	Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22 tháng 5 năm 2025)
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh	65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người được ủy quyền của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính hợp nhất cho 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.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 89. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**207.242.734.850.379**	**207.831.078.798.684**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**4.395.320.969.838**	**4.607.601.921.683**
111	Tiền		2.905.288.578.537	3.343.715.161.772
112	Các khoản tương đương tiền		1.490.032.391.301	1.263.886.759.911
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**53.843.467.143**	**31.258.216.194**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	53.843.467.143	31.258.216.194
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**47.320.440.385.793**	**54.813.392.824.915**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.273.897.888.439	2.996.106.511.118
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	8.157.531.648.147	7.857.833.385.978
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	13.339.562.455.419	6.050.897.395.010
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	22.625.129.624.071	37.982.680.530.513
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10(a)	(75.681.230.283)	(74.124.997.704)
140	**Hàng tồn kho**	11(a)	**153.391.641.828.133**	**146.607.440.687.432**
141	Hàng tồn kho		153.812.142.804.224	147.027.941.663.523
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(420.500.976.091)	(420.500.976.091)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**2.081.488.199.472**	**1.771.385.148.460**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	612.988.550.627	432.530.802.027
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	1.228.889.410.177	1.084.331.717.815
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	239.610.238.668	254.522.628.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**42.549.576.635.974**	**29.946.901.858.972**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**26.546.144.407.407**	**15.900.998.378.910**
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	2.879.396.000.000	176.200.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	23.683.250.407.407	15.741.300.378.910
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10(b)	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
220	**Tài sản cố định**		**1.900.525.281.486**	**1.937.682.347.954**
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.839.487.001.894	1.875.694.928.140
222	Nguyên giá		2.363.722.575.531	2.286.171.400.171
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(524.235.573.637)	(410.476.472.031)
227	Tài sản cố định vô hình	14	61.038.279.592	61.987.419.814
228	Nguyên giá		170.995.422.229	170.305.186.522
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(109.957.142.637)	(108.317.766.708)
230	**Bất động sản đầu tư**	15	**5.151.243.697.334**	**5.737.179.048.000**
231	Nguyên giá		6.080.335.521.638	6.503.656.915.369
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(929.091.824.304)	(766.477.867.369)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**424.593.194.226**	**544.001.499.525**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	67.880.374.251	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	356.712.819.975	362.003.439.130
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**5.292.774.070.428**	**1.709.377.159.826**
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(c)	4.996.632.504.258	1.411.340.774.269
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(b)	301.440.514.598	302.340.514.598
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5(b)	(5.298.948.428)	(4.304.129.041)
260	**Tài sản dài hạn khác**		**3.234.295.985.093**	**4.117.663.424.757**
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	1.438.453.388.297	1.500.140.582.061
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39(a)	156.542.980.649	141.684.358.122
269	Lợi thế thương mại	17	1.639.299.616.147	2.475.838.484.574
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**249.792.311.486.353**	**237.777.980.657.656**

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**190.942.057.522.363**	**190.486.956.299.042**
310	**Nợ ngắn hạn**		**95.907.964.304.638**	**107.222.351.548.398**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	8.070.138.318.524	8.467.334.913.746
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	20.353.028.512.829	18.915.181.304.285
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	2.138.427.378.593	7.908.894.960.310
314	Phải trả người lao động	21	31.689.988.948	7.696.969.531
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22(a)	18.071.657.812.747	13.876.921.539.167
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.696.951.744	265.182.735
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	15.683.370.418.867	21.051.435.219.243
320	Vay ngắn hạn	24(a)	31.518.046.299.679	36.978.198.251.788
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	35.073.915.358	11.588.500.244
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	**Nợ dài hạn**		**95.034.093.217.725**	**83.264.604.750.644**
333	Chi phí phải trả dài hạn	22(b)	606.309.343.080	1.636.869.030.987
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		223.394.316.800	74.023.506.748
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	42.367.729.156.137	42.056.028.074.923
338	Vay dài hạn	24(b)	35.672.724.217.510	24.587.656.403.178
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39(a)	15.854.261.845.682	14.631.680.390.354
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	309.674.338.516	278.347.344.454
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**58.850.253.963.990**	**47.291.024.358.614**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**58.850.253.963.990**	**47.291.024.358.614**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		22.320.185.490.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	6.043.387.533.639	5.051.601.924.626
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	16.932.105.487.226	13.281.118.742.079
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		13.281.118.742.079	13.494.207.570.271
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.650.986.745.147	(213.088.828.192)
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	13.554.575.453.125	9.457.258.311.909
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**249.792.311.486.353**	**237.777.980.657.656**

Danh Thúy Ngọc
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng

Trần Thị Thanh Vân
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.567.447.287.826**	**4.781.019.530.967**	**6.965.954.941.153**	**9.079.619.602.216**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(9.514.138)	(2.437.289.453)	(607.525.088)	(6.244.128.255)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	31	**1.567.437.773.688**	**4.778.582.241.514**	**6.965.347.416.065**	**9.073.375.473.961**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	32	**1.015.177.327.509**	**(2.837.112.144.745)**	**(2.477.478.283.690)**	**(8.989.801.418.151)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.582.615.101.197**	**1.941.470.096.769**	**4.487.869.132.375**	**83.574.055.810**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	33	1.704.467.835.211	598.175.417.798	3.188.354.783.746	5.940.883.938.532
22	Chi phí tài chính	34	(562.255.533.573)	(1.254.827.735.992)	(3.779.455.581.668)	(4.710.868.236.963)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*34*	*(42.414.734.009)*	*(58.981.908.355)*	*(147.219.470.559)*	*(291.396.806.443)*
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		12.239.568.682	(9.311.093.786)	22.163.979.297	(6.155.240.237)
25	Chi phí bán hàng	35	(239.071.608.573)	(287.684.653.422)	(610.994.632.473)	(533.971.724.119)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(354.890.167.766)	(394.876.761.784)	(1.282.431.888.847)	(1.449.937.734.036)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**3.143.105.195.178**	**592.945.269.583**	**2.025.505.792.430**	**(676.474.941.013)**
31	Thu nhập khác	37	1.626.954.262.209	52.175.501.293	2.174.296.259.946	405.929.354.905
32	Chi phí khác	38	(736.404.254.396)	(96.947.188.637)	(1.209.081.637.454)	(2.285.118.688.241)
40	**Lợi nhuận khác**		**890.550.007.813**	**(44.771.687.344)**	**965.214.622.492**	**(1.879.189.333.336)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**4.033.655.202.991**	**548.173.582.239**	**2.990.720.414.922**	**(2.555.664.274.349)**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	39(b)	197.067.417.394	(370.069.089.292)	33.341.092.733	(861.820.090.664)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	39(a)	(592.513.736.684)	(195.762.656.881)	(1.205.390.411.317)	(977.157.838.690)
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**3.638.208.883.701**	**(17.658.163.934)**	**1.818.671.096.338**	**(4.394.642.203.703)**

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số		Thuyết minh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
	Phân bổ cho:					
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		3.182.393.017.501	(2.350.334.217.814)	1.700.258.456.653	(6.454.779.904.770)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		455.815.866.200	2.332.676.053.880	118.412.639.685	2.060.137.701.067
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	29(a)	**1.559**	**(1.205)**	**862**	**(3.310)**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	29(b)	**1.391**	**(1.205)**	**862**	**(3.310)**

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

Danh Thúy Ngọc Người lập	Nguyễn Thùy Xuân Mai Kế toán trưởng	Trần Thị Thanh Vân Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.990.720.414.922**	**(2.555.664.274.349)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ		1.043.689.539.722	1.553.032.140.045
03	Các khoản dự phòng		91.493.039.692	340.901.656.636
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		664.596.042.667	906.763.500.173
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.061.432.382.977)	(724.297.919.592)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		147.219.470.559	293.164.269.671
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**2.876.286.124.585**	**(186.100.627.416)**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		832.102.564.838	11.428.809.770.160
10	Tăng hàng tồn kho		(99.268.117.449)	(2.135.609.451.531)
11	Giảm các khoản phải trả		(6.258.411.394.143)	(12.814.210.755.554)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(270.836.654.187)	2.516.656.785
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.636.837.475.011)	(1.697.582.324.023)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(388.817.886.927)	(569.001.384.074)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(5.945.782.838.294)**	**(5.971.178.115.653)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(23.793.897.176)	(5.666.666.667)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn		21.464.250.533	7.804.735.388
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(11.717.380.004.537)	(2.926.542.452.962)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.516.981.484.332	2.929.427.678.158
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(5.272.298.106.094)	(3.700.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.676.486.129.991	2.893.613.355.323
27	Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.065.147.826.178	1.315.166.727.468
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**266.607.683.227**	**4.210.103.376.708**

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

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		487.268.022.500	-
32	Chi trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(49.031.866.005)	(413.083.000)
33	Thu từ đi vay		21.248.207.757.913	6.089.223.623.609
34	Chi trả nợ gốc vay		(16.219.545.865.752)	(3.132.621.801.283)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(197.028)	(33.759.401)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**5.466.897.851.628**	**2.956.154.979.925**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(212.277.303.439)**	**1.195.080.240.980**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	4	**4.607.601.921.683**	**3.412.524.436.724**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.648.406)	(2.756.021)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	4	**4.395.320.969.838**	**4.607.601.921.683**

Danh Thúy Ngọc Người lập	Nguyễn Thùy Xuân Mai Kế toán trưởng	Trần Thị Thanh Vân Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Ngày 30 tháng 1 năm 2026

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

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 73 ngày 21 tháng 01 năm 2026. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 1.162 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.093 nhân viên).

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 79 công ty con và 9 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 85 công ty con và 7 công ty liên kết) như sau:

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2025 Quyền sở hữu (%)	31/12/2025 Quyền biểu quyết (%)	31/12/2024 Quyền sở hữu (%)	31/12/2024 Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (xi)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,93	99,97	99,97	99,97
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52,19	60,51	99,99	100,00
8	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
9	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	100,00	100,00
13	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
14	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
15	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	67,15	67,15
16	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	96,45	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
18	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
19	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	98,97	98,97
20	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
21	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
22	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (xi) (tên cũ: Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,93	99,93	98,60	98,60
25	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,92	99,99	98,59	99,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	100,00	100,00	100,00
27	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức (v)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	100,00	100,00
28	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	99,97	99,98

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2025 Quyền sở hữu (%)	31/12/2025 Quyền biểu quyết (%)	31/12/2024 Quyền sở hữu (%)	31/12/2024 Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
30	Công ty TNHH Merufa-Nova (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	99,89	99,90
31	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
32	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
33	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	67,13	99,96
34	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350 (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	67,14	99,99
35	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89 (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	66,86	99,59
36	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,98	99,98
38	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,95	99,96
39	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
40	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
41	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
42	Công ty TNHH Thành phố Aqua (ii)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	69,98	70,00
43	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,99	99,99	99,99
44	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,70	95,80	95,79	95,80
45	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,05	96,15	96,14	96,15
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
47	Công ty TNHH The Forest City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
48	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
49	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
50	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
51	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
52	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
53	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
54	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,96	80,00	79,98	80,00
55	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,96	100,00	79,98	100,00
56	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
57	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long (iv)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	99,99	100,00
58	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2025 Quyền sở hữu (%)	31/12/2025 Quyền biểu quyết (%)	31/12/2024 Quyền sở hữu (%)	31/12/2024 Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
59	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	100,00	100,00
60	Công ty Cổ phần Nova Holiday (vi)	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
61	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát (xi) (tên cũ: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,93	100,00	100,00	100,00
62	Công ty Cổ phần Global Membership	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
63	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
64	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
65	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
66	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	51,48	70,00
67	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
68	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
69	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
70	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	69,97	100,00
71	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
72	Công ty TNHH Du lịch Bình An	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
73	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
74	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
75	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
76	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
77	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
78	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,97	100,00	83,56	83,57
79	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
80	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa (iii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	69,97	99,99
81	Công ty TNHH Nova Property Management (vii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
82	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh (viii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
83	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông (ix)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
84	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến (x)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
85	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (x)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,99

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2025 Quyền sở hữu (%)	31/12/2025 Quyền biểu quyết (%)	31/12/2024 Quyền sở hữu (%)	31/12/2024 Quyền biểu quyết (%)
	II - Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	35,71	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gõn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	50,00	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,98	24,00	23,99	24,00
5	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,98	48,98
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	-	-
9	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	24,98	49,00	-	-
10	Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	TP Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại và dịch	24,02	24,03	-	-

(i) Theo Nghị quyết số 06/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 3 năm 2025 và Nghị quyết số 35/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 13,108% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình ("Mỹ Đình") trong 6 tháng đầu năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.817.683.000.000 đồng.
Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Mỹ Đình đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn nắm giữ 70% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát. Do đó Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi hiện vẫn là công ty con của Tập đoàn.

(ii) Theo Quyết định số 02A/2025-QĐ-TPR ngày 24 tháng 2 năm 2025, Công ty Cổ phần The Prince Residence đã hoàn tất việc chuyển nhượng 19% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Thành Phố Aqua ("Thành Phố Aqua") trong tháng 3 năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 973.000.000.000 đồng.
Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong nhóm công ty: Thành Phố Aqua, Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land giảm đi nhưng Tập đoàn vẫn nắm giữ quyền kiểm soát trong nhóm công ty này.
Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của nhóm công ty này đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

(iii) Theo Quyết định số 01/2025-QĐ-PH ngày 25 tháng 4 năm 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. Theo đó, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Phúc Hoa được chuyển giao cho Công ty TNHH Thành Phố Aqua.

(iv) Theo Nghị quyết số 06/2025-NQ-TP ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát đã hoàn tất việc chuyển nhượng 19% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long ("Cửu Long") trong tháng 6 năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 460.000.000.000 đồng.
Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Cửu Long đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

(v) Theo Nghị quyết số 33/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 46% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức ("Gia Đức") trong tháng 6 năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.725.000.000.000 đồng.
Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong nhóm công ty: Gia Đức, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside và Công ty TNHH Merufa-Nova giảm đi nhưng Tập đoàn vẫn nắm giữ quyền kiểm soát trong nhóm công ty này.
Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của nhóm công ty này đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

(vii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 54/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 99,99% phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Property Management ("Nova Property") trong tháng 12 năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 138.986.100.000 đồng.
Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Nova Property không còn là công ty con của Tập đoàn. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Nova Property đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(viii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 61/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động Sản Cao Nguyên Xanh ("Cao Nguyên Xanh") trong tháng 11 năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng.
Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Cao Nguyên Xanh không còn là công ty con của Tập đoàn. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Cao Nguyên Xanh đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(ix) 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 việc 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") trong tháng 10 năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 6.615.000.000 đồng.
Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, An Phú Đông không còn là công ty con của Tập đoàn. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của An Phú Đông đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

(x) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 76/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 99,993% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động Sản Tân Kim Yến ("Tân Kim Yến") trong tháng 12 năm 2025, với tổng giá trị chuyển nhượng là 164.000.000.000 đồng.
Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Tân Kim Yến không còn là công ty con của Tập đoàn. Qua đó, Tập đoàn cũng không còn quyền kiểm soát trong Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú ("Gia Phú") do Tân Kim Yến đang nắm giữ 99,99% quyền kiểm soát trong Gia Phú. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Tân Kim Yến đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(xi) Theo Nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 11 năm 2025 ("Nghị quyết số 68"), Hội đồng quản trị đã phê duyệt chủ trương sử dụng 47,06% cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va ("Novaland") và toàn bộ 99,999% cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") để góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega ("Ngôi Nhà Mega") 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.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn tất các thủ tục góp vốn vào Ngôi Nhà Mega. Sau khi giao dịch góp vốn này hoàn tất, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Novaland giảm còn 51,03%, Công ty không còn sở hữu trực tiếp phần vốn góp tại An Phát và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong vốn điều lệ của Ngôi Nhà Mega sẽ tăng từ 98,60% lên thành 99,93%.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

Công ty con (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

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

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

Công ty liên doanh và công ty liên kết

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

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

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

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

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

2.5 Lợi thế thương mại

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 Các khoản phải thu

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

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2.8 Hàng tồn kho

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

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

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

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

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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

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

2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

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

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

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

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

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

2.10 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 trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay 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 còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.

- Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

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

2.12 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao và hao mòn

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 Thuê tài sản

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

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

2.13 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

2.14 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm

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

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

Thanh lý

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

2.15 Chi phí trả trước

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

2.16 Nợ phải trả

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

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

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

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày lập bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

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

2.17 Chi phí phải trả

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

2.18 Vay

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

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

2.19 Các khoản dự phòng

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

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

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

2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

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

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.22 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.23 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.24 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

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

2.25 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

• Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
• Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
• Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
• Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.26 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.27 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.28 Chi phí tài chính

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

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

2.29 Chi phí bán hàng

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

2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

2.32 Các bên liên quan

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

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

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

2.33 Báo cáo bộ phận

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

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

2.34 Ước tính kế toán

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

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

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Bán công ty trong năm

Bán Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông ("An Phú Đông")

Trong tháng 10 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 99,99% phần vốn góp tại An Phú Đông với tổng giá trị chuyển nhượng là 6.615.000.000 đồng. Khoản lỗ là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34).

Bán Công ty TNHH Đầu tư Bất động Sản Cao Nguyên Xanh ("Cao Nguyên Xanh")

Trong tháng 11 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 100% phần vốn góp tại Cao Nguyên Xanh với tổng giá trị chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng. Khoản lãi là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

Bán Công ty TNHH Nova Property Management ("Nova Property")

Trong tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 99,99% phần vốn góp tại Nova Property với tổng giá trị chuyển nhượng là 138.986.100.000 đồng. Khoản lãi là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

Bán nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư Bất động Sản Tân Kim Yến ("Tân Kim Yến") và Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú ("Gia Phú")

Trong tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 99,993% phần vốn góp tại Tân Kim Yến với tổng giá trị chuyển nhượng là 164.000.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng không còn quyền kiểm soát trong Gia Phú do Tân Kim Yến đang nắm giữ 99,99% quyền kiểm soát trong Gia Phú. Khoản lãi là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền mặt	621.301.286	287.256.888
Tiền gửi ngân hàng	2.904.667.277.251	3.343.427.904.884
Các khoản tương đương tiền (*)	1.490.032.391.301	1.263.886.759.911
	4.395.320.969.838	4.607.601.921.683

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 208 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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 ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.360 tỷ đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2025			31/12/2024		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	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
	53.843.467.143	-	53.843.467.143	31.258.216.194	-	31.258.216.194

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai tháng, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 2,3%/năm đến 4,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14,3 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 14 tỷ đồng), tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 0,1 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0,1 tỷ đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2025 Giá trị ghi sổ VND	31/12/2025 Giá trị hợp lý VND	31/12/2024 Giá trị ghi sổ VND	31/12/2024 Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	271.075.164.598	(*)	271.075.164.598	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City (**)	Kinh doanh bất động sản	15.000.000.000	(*)	15.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	6.425.600.000	(*)	6.425.600.000	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	7.939.750.000	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN (***)	Giáo dục	-		450.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group (***)	Giáo dục	-		450.000.000	(*)
		301.440.514.598		302.340.514.598	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

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

Tên công ty	Giá trị dự phòng 31/12/2025 VND	Giá trị dự phòng 31/12/2024 VND
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	(5.298.948.428)	(3.854.129.041)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	-	(450.000.000)
	(5.298.948.428)	(4.304.129.041)

(***) 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 với tổng giá chuyển nhượng lần lượt là 450.000.000 đồng và 450.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Công ty không còn sở hữu phần vốn góp tại các công ty này.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2025 Giá trị ghi sổ VND	31/12/2025 Giá trị hợp lý VND	31/12/2024 Giá trị ghi sổ VND	31/12/2024 Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	565.117.061.043	(*)	569.200.822.094	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	398.331.750.225	(*)	369.117.182.803	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	536.523.903.467	(*)	387.099.667.076	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	83.182.471.180	(*)	82.838.549.373	(*)
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.299.524.634	(*)	2.314.148.068	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	739.246.051	(*)	770.404.855	(*)
Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	Kinh doanh bất động sản	1.422.052.404.138	(*)	-	
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	Kinh doanh bất động sản	955.646.000.000	(*)	-	
Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	1.032.740.143.520	(*)	-	
Công ty TNHH Sài Gòn Gõn	Kinh doanh bất động sản	-	(*)	-	(*)
		4.996.632.504.258		1.411.340.774.269	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	1.411.340.774.269	1.423.136.037.351
Đầu tư thêm trong năm	3.568.599.006.094	-
Lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	22.163.979.297	(6.155.240.237)
Cổ tức nhận được	(5.471.255.402)	(5.640.022.845)
Số dư cuối năm	4.996.632.504.258	1.411.340.774.269

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

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba	2.321.256.674.833	2.391.685.989.734
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	20.825.145.237	24.008.195.237
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba	931.816.068.369	580.412.326.147
	3.273.897.888.439	2.996.106.511.118

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 13.830.055.813 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư đã quá hạn thanh toán là 14.026.018.634 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh số 10(a).

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.535.901.059.519	3.959.249.007.248
Công ty Cổ phần Nova E&C	781.890.140.961	792.135.679.049
Các công ty khác	3.839.740.447.667	3.106.448.699.681
	8.157.531.648.147	7.857.833.385.978

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản trả trước cho người bán đã quá hạn thanh toán là 1.159.144.386 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư đã quá hạn thanh toán là 1.159.144.386 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh 10(a).

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba	13.339.562.455.419	6.033.325.395.010
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	-	17.572.000.000
	13.339.562.455.419	6.050.897.395.010

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 18%/năm (31 tháng 12 năm 2024: từ 2%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 529.184.697 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư đã quá hạn thanh toán là 529.184.697 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh 10(a).

(b) Dài hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba	2.879.396.000.000	176.200.000.000
	2.879.396.000.000	176.200.000.000

Đây lá các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm (31 tháng 12 năm 2024: từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 24 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 9(b)(*))	7.033.777.104.600	-	17.977.398.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	4.198.475.417.804	-	4.629.747.629.468	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.084.492.999.567	(88.413.342)	1.634.739.865.026	(88.413.342)
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	2.837.928.079.141	-	2.837.661.935.511	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản	1.148.803.236.329	-	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	386.662.487.382	-	369.476.843.656	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	-	5.132.000.000.000	-
Phải thu khác	2.711.449.650.776	(18.447.560.742)	1.954.847.813.685	(16.695.365.342)
	22.625.129.624.071	**(18.535.974.084)**	**37.982.680.530.513**	**(16.783.778.684)**

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

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	22.469.475.399.949	(3.535.974.084)	37.819.743.156.321	(1.783.778.684)
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	155.654.224.122	(15.000.000.000)	162.937.374.192	(15.000.000.000)
	22.625.129.624.071	**(18.535.974.084)**	**37.982.680.530.513**	**(16.783.778.684)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 18.265.974.084 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư đã quá hạn thanh toán là 16.783.778.684 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh số 10(a).

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	19.456.553.394.148	-	10.248.397.403.834	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	2.034.889.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản	681.545.149.638	-	520.156.627.775	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án (**)	200.724.247.442	-	200.043.357.390	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (Thuyết minh 9(a)(*))	102.040.000.000	-	-	-
Phải thu khác	1.207.498.352.179	(16.502.000.000)	1.502.437.725.911	(16.502.000.000)
	23.683.250.407.407	**(16.502.000.000)**	**15.741.300.378.910**	**(16.502.000.000)**

(*) 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 trong hợp đồng 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.

(**) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	23.683.250.407.407	(16.502.000.000)	15.665.300.378.910	(16.502.000.000)
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	-	-	76.000.000.000	-
	23.683.250.407.407	**(16.502.000.000)**	**15.741.300.378.910**	**(16.502.000.000)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu dài hạn khác đã quá hạn thanh toán là 16.502.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư đã quá hạn thanh toán là 16.502.000.000 đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh số 10(b).

10 NỢ XẤU

(a) Phải thu ngắn hạn

	31/12/2025			31/12/2024		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	14.032.011.633	201.955.820	13.830.055.813	14.227.974.454	201.955.820	14.026.018.634
Trả trước cho người bán	1.159.144.386	-	1.159.144.386	1.159.144.386	-	1.159.144.386
Phải thu về cho vay ngắn hạn	529.184.697	-	529.184.697	529.184.697	-	529.184.697
Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi	41.626.871.303	-	41.626.871.303	41.626.871.303	-	41.626.871.303
Phải thu ngắn hạn khác	19.409.268.171	873.294.087	18.535.974.084	16.811.097.184	27.318.500	16.783.778.684
	76.756.480.190	1.075.249.907	75.681.230.283	74.354.272.024	229.274.320	74.124.997.704

10 NỢ XẤU (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn

	31/12/2025			31/12/2024		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu dài hạn khác	16.502.000.000	-	16.502.000.000	16.502.000.000	-	16.502.000.000

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	90.626.997.704	25.741.075.286
Dự phòng trích lập trong năm	1.782.610.400	64.991.351.926
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(30.415.000)	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(195.962.821)	(105.429.508)
Số dư cuối năm	92.183.230.283	90.626.997.704

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	144.944.544.870.018	(420.500.976.091)	138.407.976.132.589	(420.500.976.091)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	8.753.851.320.148	-	8.511.406.811.461	-
Hàng hóa bất động sản	87.821.540.052	-	101.989.469.129	-
Hàng hóa khác	25.925.074.006	-	6.569.250.344	-
	153.812.142.804.224	(420.500.976.091)	147.027.941.663.523	(420.500.976.091)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(420.500.976.091)		(420.500.976.091)	
	153.391.641.828.133		146.607.440.687.432	

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	(420.500.976.091)	(160.945.428.900)
Tăng dự phòng	-	(261.645.785.215)
Hoàn nhập dự phòng	-	2.090.238.024
Số dư cuối năm	(420.500.976.091)	(420.500.976.091)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 63.399 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 59.086 tỷ đồng).

11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Dự án tại Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh (*)	54.980.715.609	169.103.940.209
Dự án tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh	12.899.658.642	12.894.120.186
	67.880.374.251	181.998.060.395

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	181.998.060.395	181.998.060.395
Tăng trong năm	19.766.856	-
Giảm khác (*)	(114.137.453.000)	-
	67.880.374.251	181.998.060.395

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chấm dứt giao dịch nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 2.950m² thuộc Dự án tại Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh lý hợp đồng bồi hoàn ký kết ngày 15 tháng 12 năm 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 Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	568.925.896.327	392.813.437.517
Công cụ dụng cụ	1.619.575.206	510.311.641
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	42.443.079.094	39.207.052.869
	612.988.550.627	432.530.802.027

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	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	7.961.638.465	4.499.493.711
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	27.817.887.573	47.461.286.557
	1.438.453.388.297	1.500.140.582.061

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	1.500.140.582.061	1.689.485.786.703
Tăng do mua sắm	199.453.320.305	290.240.971.028
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	3.702.109.091	-
Chuyển từ XDCB dở dang	-	1.771.276.463
Phân bổ trong năm	(232.293.423.792)	(276.621.784.449)
Chuyển (sang)/từ chi phí trả trước ngắn hạn	(31.481.934.133)	(186.384.255.193)
Thanh lý trong năm	(1.038.482.127)	(1.544.405.147)
Giảm do bán công ty con	(28.783.108)	(16.807.007.344)
Số dư cuối năm	1.438.453.388.297	1.500.140.582.061

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	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 (Thuyết minh 15)	80.658.906.875	-	-	-	-	80.658.906.875
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.545.302.000)	(2.390.000.000)	-	(4.935.302.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12)	-	-	(3.702.109.091)	-	-	(3.702.109.091)
Giảm do thoái vốn công ty con	(312.500.000)	(58.272.727)	-	(476.272.727)	-	(847.045.454)
Tại ngày 31/12/2025	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
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	(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 (Thuyết minh 15)	(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
Giảm khác	-	-	1.141.483.636	-	-	1.141.483.636
Tại ngày 31/12/2025	(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						
Tại ngày 01/01/2025	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
Tại ngày 31/12/2025	1.530.271.190.387	17.850.442.791	133.405.052.601	5.501.526.345	152.458.789.770	1.839.487.001.894

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 96 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 89 tỷ đồng) và giá trị TSCĐ hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 1.176 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 413 tỷ đồng).

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	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)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	57.754.517.947	30.000.000	113.210.904.282	170.995.422.229
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	(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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(30.000.000)	(109.927.142.637)	(109.957.142.637)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	57.754.517.947	-	4.232.901.867	61.987.419.814
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	57.754.517.947	-	3.283.761.645	61.038.279.592

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 105 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 98 tỷ đồng) và giá trị TSCĐ vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 56 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 56 tỷ đồng).

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	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 TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	-	(80.658.906.875)	-	(80.658.906.875)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(299.504.505.624)	-	(299.504.505.624)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	6.080.335.521.638
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	(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 TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	-	11.353.186.527	-	11.353.186.527
Giảm do thoái vốn công ty con	-	46.051.637.314	-	46.051.637.314
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(914.271.780.038)	(14.820.044.266)	(929.091.824.304)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	76.447.986.207	5.600.867.884.049	59.863.177.744	5.737.179.048.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	76.447.986.207	5.023.064.198.934	51.731.512.193	5.151.243.697.334

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 1.008 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.114 tỷ đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư của Tập đoàn hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Mua sắm TSCĐ	275.252.584.584	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	10.008.210.531	10.259.013.031
	356.712.819.975	362.003.439.130

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	362.003.439.130	346.663.430.640
Tăng trong năm	13.914.580.845	8.598.802.793
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	19.205.200.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(7.957.575.759)
Chuyển sang hàng tồn kho	(19.205.200.000)	(730.149.429)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(1.771.276.463)
Giảm khác	-	(2.004.992.652)
Số dư cuối năm	356.712.819.975	362.003.439.130

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	2.475.838.484.574	3.696.777.259.435
Phân bổ trong kỳ/năm (Thuyết minh 36)	(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

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	882.399.878.576	1.097.485.616.733
Henry Enterprise Group Limited	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	6.566.572.157.265	6.747.804.715.130
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	1.485.887.095	2.364.186.295
	8.070.138.318.524	8.467.334.913.746

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	1.228.889.410.177	1.084.331.717.815
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	215.598.179.202	248.802.776.638
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	6.145.150.733	5.343.206.742
Khác	17.866.908.733	376.645.238
	1.468.499.648.845	1.338.854.346.433

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	490.837.598.726	948.068.398.270
Thuế GTGT hàng bán nội địa	246.308.043.477	255.690.076.597
Thuế thu nhập cá nhân	5.871.977.355	5.578.390.688
Tiền sử dụng đất (*)	1.065.327.456.024	5.086.401.139.738
Tiền phạt chậm nộp (*)	309.940.798.025	1.581.266.537.510
Khác	20.141.504.986	31.890.417.507
	2.138.427.378.593	7.908.894.960.310

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

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

		Tại ngày 01/01/2025 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
(a)	**Phải thu**					
	Thuế GTGT được khấu trừ	(1.084.331.717.815)	(371.373.728.394)	342.256.323.886	(115.440.287.854)	(1.228.889.410.177)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(248.802.776.638)	(586.394.785)	46.544.091.285	(12.753.099.064)	(215.598.179.202)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(5.343.206.742)	-	-	(801.943.991)	(6.145.150.733)
	Thuế khác	(376.645.238)	(17.871.648.888)	467.649.077	(86.263.684)	(17.866.908.733)
	Cộng	(1.338.854.346.433)	(389.831.772.067)	389.268.064.248	(129.081.594.593)	(1.468.499.648.845)
(b)	**Phải nộp**					
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	948.068.398.270	(35.423.396.737)	(46.544.558.935)	(375.262.843.872)	490.837.598.726
	Thuế GTGT hàng bán nội địa	255.690.076.597	765.057.509.438	(342.336.229.621)	(432.103.312.937)	246.308.043.477
	Thuế thu nhập cá nhân	5.578.390.688	64.115.381.309	(372.977.710)	(63.448.816.932)	5.871.977.355
	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 khác	31.890.417.507	91.389.079.032	(14.297.982)	(103.123.693.571)	20.141.504.986
	Cộng	7.908.894.960.310	(4.300.417.090.026)	(389.268.064.248)	(1.080.782.427.443)	2.138.427.378.593

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

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

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

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

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

Trên cơ sở đề xuất tại Tờ trình số 11941, ngày 29 tháng 11 năm 2025, UBND TPHCM ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể và xác định tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Dự án Lakeview City với thời điểm tính giá đất là tại thời điểm tháng 11 năm 2008.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, Sở Nông Nghiệp và Môi trường tiếp tục ban hành Văn bản số 16315/SNNMT-QLĐ gửi Thuế Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi Phiếu chuyển thông tin số 113 và cho biết sẽ ban hành Phiếu chuyển thông tin mới gửi đến Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sau khi có kết quả từ Kiểm toán Nhà nước và ý kiến xác định chi phí đầu tư vào khu đất 30,224 ha Phường An Khánh. Phiếu chuyển thông tin số 113 là một trong các căn cứ pháp lý để Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Các Thông Báo Nộp Tiền và các quyết định cưỡng chế trước đây.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 6836/TPHCM-QLĐ báo cáo UBND TPHCM sau khi nhận được đầy đủ Phiếu chuyển thông tin mới từ Sở Nông Nghiệp và Môi trường và kết quả Kiểm toán Nhà nước, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tính và ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất và xử lý Các Thông Báo Nộp Tiền cũng như các quyết định cưỡng chế liên quan đã ban hành trước đây.

Căn cứ các văn bản nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn hoàn toàn có đủ cơ sở để hoàn nhập và điều chỉnh giảm lại khoản nghĩa vụ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp đã trích lập trong năm 2024. Tổng nghĩa vụ trích lập trên báo cáo tài chính hợp nhất này là 1.014.130.416.641 đồng.

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền lương	31.689.988.948	6.253.785.998
Tiền thưởng	-	1.443.183.533
	31.689.988.948	7.696.969.531

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	12.647.920.711.983	8.860.901.085.746
Chi phí xây dựng	4.734.863.985.965	4.244.216.774.226
Chi phí khác	688.873.114.799	771.803.679.195
	18.071.657.812.747	13.876.921.539.167

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

Bên thứ ba	18.009.367.015.130	13.849.385.836.901
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	62.290.797.617	27.535.702.266
	18.071.657.812.747	13.876.921.539.167

(b) Dài hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
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
	606.309.343.080	1.636.869.030.987

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

Bên thứ ba	606.309.343.080	1.636.869.030.987

23 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	7.864.325.419.918	11.053.412.177.859
Nhận ký quỹ	2.166.577.190.786	2.234.979.103.519
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (Thuyết minh 26(b) (**))	151.793.127.983	2.685.672.297.964
Phải trả do nhận 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 (i)	40.776.491.297	24.076.262.774
Phải trả khác	3.280.024.639.536	2.784.250.901.465
	15.683.370.418.867	21.051.435.219.243

(i) Quỹ bảo trì phải trả 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.

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba	15.578.254.320.284	18.412.439.950.679
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	105.116.098.583	2.638.995.268.564
	15.683.370.418.867	21.051.435.219.243

23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	40.923.304.288.457	40.395.553.399.170
Nhận ký quỹ	952.839.623.625	952.683.000.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	411.488.514.469	645.783.774.856
Phải trả khác	80.096.729.586	62.007.900.897
	42.367.729.156.137	42.056.028.074.923

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

24 VAY

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
(a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngân hàng (*)	4.733.274.406.051	930.245.271.058	(1.745.784.150.208)	812.248.227.356	4.729.983.754.257
- Phát hành trái phiếu (**)	22.734.434.869.114	-	(11.208.722.014.971)	2.636.655.501.595	14.162.368.355.738
- Vay bên thứ ba (***)	9.510.751.525.737	6.938.992.033.583	(3.862.235.523.851)	450.000.000	12.587.958.035.469
- Chi phí phát hành trái phiếu	(58.802.820.683)	-	34.473.532.886	-	(24.329.287.797)
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	58.540.271.569	4.425.170.443	(900.000.000)	-	62.065.442.012
	36.978.198.251.788	**7.873.662.475.084**	**(16.783.168.156.144)**	**3.449.353.728.951**	**31.518.046.299.679**
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	10.154.058.123.180	13.304.004.390.119	(194.679.885.255)	(812.248.227.356)	22.451.134.400.688
- Phát hành trái phiếu (**)	14.580.872.840.875	915.514.465.520	(1.980.440.783.360)	(2.636.655.501.595)	10.879.291.021.440
- Vay bên thứ ba (***)	1.300.000.000	2.410.330.000.000	-	(450.000.000)	2.411.180.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(148.574.560.877)	-	79.693.356.259	-	(68.881.204.618)
	24.587.656.403.178	**16.629.848.855.639**	**(2.095.427.312.356)**	**(3.449.353.728.951)**	**35.672.724.217.510**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số có khả năng trả nợ của vay ngắn hạn và vay dài hạn tương ứng với giá trị sổ sách.

24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(a) Vay ngắn hạn		
UBS AG, Singapore Branch (i)	1.920.388.372.371	1.860.251.101.431
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii)	160.050.000.000	100.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	50.116.300.000	485.469.000.000
Maybank International Labuan Branch (vii)	50.116.300.000	485.469.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	-	17.250.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	339.132.860.911	328.512.860.793
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	92.400.000.000	92.400.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	301.786.986.304	143.462.169.025
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 (iv)	44.631.116.915	20.018.206.326
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)	194.282.165.584	57.304.568.476
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xii)	144.687.943.382	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xiv)	-	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	150.828.985.851	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xvi)	5.750.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	46.795.595.565	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xviii)	160.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xxi)	85.980.811.374	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxvi)	825.298.816.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	-	935.300.000.000
	4.729.983.754.257	4.733.274.406.051

24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 (iv)	1.782.291.491.725	1.314.528.882.133
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	525.000.000.000	675.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	585.200.000.000	677.600.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	100.000.000	200.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	451.046.700.000	-
Maybank International Labuan Branch (vii)	451.046.700.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vii)	13.775.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	-	194.551.677.498
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	301.657.971.702	343.315.336.495
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	5.293.350.379.355	2.840.350.379.355
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)	4.467.594.763.375	1.355.216.227.187
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xv)	601.200.000.000	437.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xvi)	249.250.000.000	255.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	327.569.168.956	36.047.677.130
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xviii)	205.670.000.000	230.670.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii)	1.339.840.000.000	1.499.890.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xix)	1.401.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xx)	385.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xxi)	200.621.893.241	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxii)	1.477.666.400.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xxiii)	205.788.889.797	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xxiv)	420.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xxv)	880.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxvii)	764.476.800.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxviii)	66.293.327.423	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxix)	55.194.915.114	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xii)	-	144.687.943.382
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xiv)	-	150.000.000.000
	22.451.134.400.688	10.154.058.123.180

24 VAY (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23.500.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh. Dư nợ gốc còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 72.805.413 đô la Mỹ.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (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.

(ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ cổ phần trong một Công ty con thuộc sở hữu của các cổ đông và quyền sử dụng đất của dự án tại Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 675.000.000.000 đồng.

(iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.499.890.000.000 đồng. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027.

(iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.826.922.608.640 đồng, bao gồm:
- Khoản vay thứ nhất là 1.182.000.000.000 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 644.922.608.640 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.

24 VAY (tiếp theo)

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ của khoản vay là 677.600.000.000 đồng.

(vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600.000.000.000 đồng, 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 Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 582.916.033.063 đồng và dư nợ của khoản vay là 452.486.957.553 đồng.

(vii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41.000.000 đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Ngân hàng Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan (20 triệu đô la Mỹ). Lãi suất vay được tính theo 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, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), 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.

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 tại Thành phố Hồ Chí Minh.
Công ty đã chính thức ký kết hợp đồng vay điều chỉnh với các bên cho vay và hoàn tất các điều kiện tiên quyết để gia hạn thời hạn của khoản vay đến tháng 7 năm 2027.

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ của khoản vay là 301.786.986.304 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(ix) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.
- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM - Hội sở, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Thành phố Cần Thơ.

(x) Đây là các khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội có tổng dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.661.876.928.959 đồng, chi tiết như sau:

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%-2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ của khoản vay này là 913.126.178.029 đồng.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 450.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa mười lăm (15) năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ khoản vay là 448.750.750.930 đồng.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.300.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa một trăm hai mươi (120) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2028. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 3.300.000.000.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn 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 Tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.

(xii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 144.687.943.382 đồng.

(xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 5.293.350.379.355 đồng.

(xiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300.000.000.000 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. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.

(xv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 601.200.000.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

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

(xvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND của thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - 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. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 374.889.525.271 đồng và dư nợ khoản vay còn lại là 374.364.764.521 đồng.

(xviii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406.000.000.000 đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 365.670.000.000 đồng.

(xix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.401.500.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 1 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám tháng (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 8,5%/năm cho ba (3) thàng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 23 tháng 1 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank cộng (+) biên độ 1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 23 tháng 1 năm 2926 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai.

24 VAY (tiếp theo)

(xx) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ 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.

(xxi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 800.000.000.000 đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc lãi đầu tiên là vào tháng 9 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. 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. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 287.710.503.934 đồng và dư nợ khoản vay còn lại là 286.602.704.615 đồng.

(xxii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.750.000.000.000 đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2029. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại từng thời kỳ căn cứ vào Thông báo lãi suất gửi Khách hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại một phần dự án thuộc Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng; khoản phải thu khung đến từ một hợp đồng hợp tác kinh doanh của một công ty con và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 1.482.000.000.000 đồng và dư nợ khoản vay còn lại là 1.477.666.400.000 đồng.

(xxiii) Đây là khoản vay bằng với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.320.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2027. Thời gian ân hạn lãi là mười lăm (15) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 9,45%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 205.788.889.797 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xxiv) Đây là khoản vay bằng với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 485.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi lăm (45) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi mốt (21) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,9%-1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 420.000.000.000 đồng.

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

(xxvi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.120.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả một (1) lần vào ngày đáo hạn, tiền lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 5 tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 4 tháng 3 năm 2026 là 8,95%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu (6) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng mười hai (12) tháng đối với khách hàng lớn 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 và quyền tài sản liên quan đến hai dự án thuộc Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 828.100.000.000 đồng và dư nợ khoản vay là 825.298.816.000 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

(xxvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 765.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và tiền lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2026 và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 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. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 764.476.800.000 đồng.

(xxviii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 14 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - 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 Long Hưng, 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 66.293.327.423 đồng.

(xxix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 2.000.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 19 tháng 2 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - 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. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 55.194.915.114 đồng.

24 VAY (tiếp theo)

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

(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (iii)	1.962.348.524.391	1.977.213.724.391
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxvi)	2.274.000.000.000	2.274.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxvi)	1.154.000.000.000	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	732.642.753.828	750.006.848.209
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	815.984.365.466	842.269.919.130
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	638.298.087.382	651.917.677.364
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (vii)	926.100.104.460	945.651.923.252
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (ix)	-	649.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (x)	271.906.371.484	277.147.155.086
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	-	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xii)	1.099.900.000.000	449.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xxxi)	463.417.413.082	473.304.926.472
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiii)	264.930.710.257	270.583.291.729
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvi)	94.553.916.315	96.571.325.418
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xix)	35.800.782.223	36.512.928.955
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)(xx)	112.804.181.706	115.320.415.104
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxii)	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxviii)	1.435.011.045.144	147.435.434.004
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	-	225.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xiv)	71.666.700.000	84.895.900.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	864.003.400.000	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	-	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xv)	945.000.000.000	245.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxx)	-	499.800.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxix)	-	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	-	5.450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xviii)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	-	125.000.000.000
	14.162.368.355.738	22.734.434.869.114

24 VAY (tiếp theo)

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

(b) Phát hành trái phiếu dài hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
UBS AG, Singapore Branch (xxv)	8.055.291.021.440	8.200.217.339.280
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xv)	460.000.000.000	1.405.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxix)	-	1.235.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxx)	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxvii)	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxviii)	-	1.290.655.501.595
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xii)	-	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxi)	315.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxii)	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	23.000.000.000	-
	10.879.291.021.440	14.580.872.840.875

(i) 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 đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn ban đầu vào năm 2023.

Trái Phiếu 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 Phường Cát Lái, 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 Lâm Đồng 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. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua lại trước hạn toàn bộ hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu và toàn bộ trái phiếu này đã được tất toán.

24 VAY (tiếp theo)

(ii) 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, 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 Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (3) năm với ngày đáo hạn mới là vào tháng 7 năm 2028 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

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

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam , do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

24 VAY (tiếp theo)

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn 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 là vào tháng 6 năm 2023. Sau đó trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. 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 2025, toàn bộ trái phiếu này đã được tất toán.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại Tỉnh Lâm Đồng. 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.

(xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 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 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn và tất toán 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 Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ bốn (4) Trái Phiếu đã được tất toán.

(xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.099.900.000.000 đồng.

(xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

24 VAY (tiếp theo)

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng giá trị phát hành thành công là 430.700.000.000 đồng, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản và quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023 và đã được gia hạn đến tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 71.666.700.000 đồng. Công ty đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

(xv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 đồng, chi tiết:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025 và đã tất toán.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần, dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 460.000.000.000 đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335.000.000.000 đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

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 tháng 12 năm 2025, tổng dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.405.000.000.000 đồng.

(xvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng. Ngày 16 tháng 7 năm 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 tháng 3 năm 2027.

(xviii) 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 Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600.000.000.000 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 tháng 12 năm 2025, toàn bộ trái phiếu này đã được tất toán.

24 VAY (tiếp theo)

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại Tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang 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.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị đã phát hành thành công là 137.600.000.000 đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(xxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 315.000.000.000 đồng, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2027. Lãi suất được cố định bằng 10,5%/năm và lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Long Hưng, 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.

(xxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào tháng 6 năm 2024.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107.700.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn ban đầu là vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1.000.000.000 đồng. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.

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.

(xxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng, bao gồm:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2027.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Trái Phiếu 2 đã được tất toán toàn bộ.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Phường Long Hưng, 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 tháng 12 năm 2025, gói Trái phiếu 2, Trái phiếu 3 và Trái phiếu 4 đã được tất toán.

24 VAY (tiếp theo)

(xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 23.000.000.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.

(xxv) 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. 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 lần thứ hai vào ngày 30 tháng 7 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 đang 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 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.

(xxvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi kèm các chứng quyền phát hành vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Tập đoàn trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 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.

24 VAY (tiếp theo)

(xxvii) 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 MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng, bao gồm:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 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. phần dư nợ còn lại là 120.000.000.000 đồng đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Trái Phiếu 2 đã được tất toán toàn bộ.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022, phần dư nợ còn lại là 80.000.000.000 đồng đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Trái Phiếu 3 đã được tất toán toàn bộ.

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, Thành phố Hồ Chí Minh; 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.

(xxviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm.

(xxix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 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 tháng 12 năm 2025, toàn bộ trái phiếu này đã được tất toán trước hạn.

(xxx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 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, Thành phố Hồ Chí Minh. 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 tháng 12 năm 2025, toàn bộ trái phiếu này đã được tất toán trước hạn.

(xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

24 VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.314.845.520.000	2.242.355.760.000
UBS AG, Singapore Branch (ii)	1.450.735.000.000	1.405.305.000.000
Stark1st Co. Ltd. (iii)	975.949.000.000	945.387.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	2.982.651.205.079	2.452.896.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	698.670.708.131	54.434.711.764
Khác (v)	4.165.106.602.259	2.410.373.053.973
	12.587.958.035.469	9.510.751.525.737
(b) Vay dài hạn		
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (vi)	2.410.000.000.000	-
Khác (v)	1.180.000.000	1.300.000.000
	2.411.180.000.000	1.300.000.000

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại 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.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch). Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu khoản vay này.

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

24 VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ với Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (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 ngày 1 tháng 11 năm 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.

(v) 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.

(vi) Đây là các khoản vay không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), có tổng hạn mức tối đa là 2.500.000.000.000 đồng với Các Bên Cho Vay, thời hạn vay là ba (3) năm kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Lãi suất vay là 14%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
Các Bên Cho Vay có quyền thực hiện chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ khoản vay thành cổ phiếu NVL vào các kỳ chuyển đổi tại tháng thứ 18, tháng thứ 24 và tháng thứ 30 kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025. Giá Chuyển Đổi được tính bằng 115% nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách năm (5) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm khi phát sinh các sự kiện dẫn đến điều chỉnh giá cổ phiếu NVL theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với Các Bên Cho Vay.
Công ty có quyền hoàn trả trước hạn một hoặc nhiều lần với tổng số tiền trả trước tối đa 50% tổng dư nợ sau mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng.
Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 2.410.000.000.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã hoàn tất giải ngân toàn bộ 2.500.000.000.000 đồng.

25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

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

26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31/12/2025		31/12/2024	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	2.232.018.549	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	2.232.018.549	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.232.018.549	-	1.950.104.538	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	1.950.104.538	-	**1.950.104.538**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.950.104.538	-	**1.950.104.538**
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP cho người lao động (*)	48.752.613	-	**48.752.613**
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình thưởng ESOP cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (*)	48.752.613	-	**48.752.613**
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ phải trả (**)	163.658.391	-	**163.658.391**
Phát hành cổ phiếu thường để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (***)	20.750.394	-	**20.750.394**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.232.018.549	-	**2.232.018.549**

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

26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và các Nghị quyết số 38/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 4 tháng 7 năm 2025, Nghị quyết số 43/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 7 năm 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 ("Chương Trình Thưởng ESOP") với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 487.526.130.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Nghị quyết số 39/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 4 tháng 7 năm 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 ("Chương Trình Chào Bán ESOP") với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 48.752.613 cổ phiếu, tương đương 2,5% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Giá phát hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu.

Theo Nghị quyết số 62/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 9 tháng 10 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu theo Chương Trình Chào Bán ESOP và Chương Trình Thưởng ESOP. Theo đó, Hội đồng quản trị đã thông qua toàn bộ số lượng 97.505.226 cổ phiếu phát sinh từ Chương Trình Chào Bán ESOP và Chương Trình Thưởng ESOP, đồng thời phê duyệt việc đăng ký tăng vốn điều lệ Công ty từ 19.501.045.380.000 đồng lên thành 20.476.097.640.000 đồng. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 487.526.130.000 đồng và 487.526.130.000 đồng.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2025 và Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 9 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 168.014.696 cổ phiếu, tương đương 8,616% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Giá phát hành dự kiến là 15.746,667 đồng/ cổ phiếu và tổng giá trị các khoản nợ phải trả sẽ được hoán đổi là 2.645.671.499.267 đồng.

Theo Nghị quyết số 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu và giá phát hành là 15.746,667 đồng/ cổ phiếu. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán 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 xóa bỏ là 2.577.074.200.878 đồng.

(***) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 29.928.458 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 20.750.394 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 36.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 207.503.940.000 đồng và 539.510.371.680 đồng.

27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	**38.046.854.874.897**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(6.454.779.904.770)	**(6.454.779.904.770)**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	6.241.691.076.578	**6.241.691.076.578**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	13.281.118.742.079	**37.833.766.046.705**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.700.258.456.653	**1.700.258.456.653**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	1.950.728.288.494	**1.950.728.288.494**
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo Chương Trình Chào Bán ESOP cho người lao động	487.526.130.000	-	-	-	**487.526.130.000**
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo Chương Trình Thưởng ESOP cho người lao động	487.526.130.000	-	(487.526.130.000)	-	**-**
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ phải trả	1.636.583.910.000	-	940.490.274.833	-	**2.577.074.184.833**
Phát hành cổ phiếu thường để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	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)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	22.320.185.490.000	-	6.043.387.533.639	16.932.105.487.226	**45.295.678.510.865**

28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	9.457.258.311.909	7.255.995.167.506
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	118.412.639.685	2.060.137.701.067
Tăng vốn công ty con	430.800.000	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	4.844.500.459.170	141.734.284.245
Giảm do thoái vốn công ty con	(816.984.040.021)	(158.604.422)
Giảm do nhận cổ tức	(10.851.613)	(37.153.487)
Giảm vốn công ty con	(49.031.866.005)	(413.083.000)
Số dư cuối năm	**13.554.575.453.125**	**9.457.258.311.909**

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.700.258.456.653	(6.454.779.904.770)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.700.258.456.653	(6.454.779.904.770)
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.973.049.325	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	1.973.049.325	1.950.104.538
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	862	(3.310)

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.700.258.456.653	(6.454.779.904.770)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.700.258.456.653	(6.454.779.904.770)
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.973.049.325	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.973.049.325	1.950.104.538
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	862	(3.310)

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	31/12/2025	31/12/2024
Ngoại tệ các loại (USD)	1.314	5.419

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.365.648.743.770	8.362.486.114.515
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.461.174.346	556.660.533.078
Doanh thu cho thuê tài sản	100.845.023.037	160.472.954.623
	6.965.954.941.153	9.079.619.602.216
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(607.525.088)	(6.244.128.255)
	(607.525.088)	(6.244.128.255)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	6.365.041.218.682	8.356.241.986.260
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	499.461.174.346	556.660.533.078
Doanh thu cho thuê tài sản	100.845.023.037	160.472.954.623
	6.965.347.416.065	9.073.375.473.961

32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản (*)	1.931.656.059.867	8.440.179.233.610
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	427.871.468.177	442.616.138.988
Giá vốn cho thuê tài sản	117.950.755.646	107.006.045.553
	2.477.478.283.690	8.989.801.418.151

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh 20, Tập đoàn đã ghi nhận hoàn nhập nghĩa vụ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp liên quan đến Dự án Lakeview City vào giá vốn chuyển nhượng bất động sản trong năm nay với tổng số tiền là 2.197.169.704.501 đồng.

33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.097.352.860.810	3.713.838.301.922
Lãi tiền cho vay	1.045.370.401.396	1.478.127.507.700
Lãi từ thoái vốn các công ty con (Thuyết minh 3)	947.985.871.597	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.865.041.926	44.484.708.250
Lãi do chêch lệch tỷ giá	26.184.986.665	13.899.940
Lãi từ mua bán chứng khoán kinh doanh	-	274.997.250.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	26.595.621.352	429.422.270.720
	3.188.354.783.746	5.940.883.938.532

34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.898.637.084.480	2.646.928.561.774
Chi phí lãi vay	147.219.470.559	291.396.806.443
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	690.781.029.332	906.777.400.113
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	1.799.419.276	24.694.615.753
Chi phí phát hành trái phiếu	-	1.767.463.228
Lỗ từ thoái vốn công ty con (Thuyết minh 3)	111.226.621	797.448.991.025
Chi phí tài chính khác	40.907.351.400	41.854.398.627
	3.779.455.581.668	4.710.868.236.963

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

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí chương trình bán hàng	10.809.000.053	49.250.866.015
Chi phí nhân viên	70.587.604.533	65.507.160.246
Chi phí khấu hao tài sản cố định	864.896.220	1.644.390.664
Chi phí nguyên 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
Chi phí khác	16.529.280.709	42.538.425.867
	610.994.632.473	533.971.724.119

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 17)	704.599.475.957	847.540.135.684
Chi phí nhân viên quản lý	257.401.051.270	205.845.106.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	220.656.639.266	219.406.389.555
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.934.135.620	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	5.030.800.564	1.271.589.881
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.752.195.400	64.991.351.926
Chi phí khác	66.666.133.565	89.525.668.166
	1.282.431.888.847	1.449.937.734.036

37 THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	894.937.477.009	335.058.848.843
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành	2.147.766.550	47.729.039.477
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	589.545.454	4.595.576.667
Hoàn nhập chi phí phạt chậm nộp thuế (*)	1.271.325.739.485	-
Các khoản thu nhập khác	5.295.731.448	18.545.889.918
	2.174.296.259.946	405.929.354.905

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh 20, Tập đoàn đã ghi nhận hoàn nhập nghĩa vụ tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất liên quan đến Dự án Lakeview City với tổng số tiền là 1.271.325.739.485 đồng.

38 CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	1.143.710.204.272	580.403.313.143
Phạt chậm nộp thuế	60.427.292.396	1.613.022.274.398
Phạt vi phạm hành chính	-	16.095.000.000
Các khoản chi phí khác	4.944.140.786	75.598.100.700
	1.209.081.637.454	2.285.118.688.241

39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	141.684.358.122	183.870.469.256
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(14.631.680.390.354)	(13.707.696.719.409)
Số dư đầu năm	(14.489.996.032.232)	(13.523.826.250.153)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 39(b))	(1.205.390.411.317)	(977.157.838.690)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	(2.332.421.484)	10.988.056.610
Số dư cuối năm	(15.697.718.865.033)	(14.489.996.032.232)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	156.542.980.649	141.684.358.122
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(15.854.261.845.682)	(14.631.680.390.354)

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2025 là 20% (2024: 20%).

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

39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.990.720.414.922	(2.555.664.274.349)
Thuế tính ở thuế suất 20%	598.144.082.984	(511.132.854.870)
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	140.919.895.191	169.508.027.137
Chi phí không được khấu trừ	(240.381.878.419)	353.735.908.766
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5/11/2020	900.315.936.531	456.403.635.069
Sử dụng lỗ tính thuế	(913.233.527.236)	(831.495.667.995)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	688.776.514.049	1.319.740.354.845
Chênh lệch lãi/(lỗ) từ việc chuyển nhượng cổ phần	231.350.085.871	885.700.922.205
Phần lãi 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 sáp nhập	(7.582.043)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(229.306.135.485)	(4.634.081.285)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.172.049.318.584	1.838.977.929.354
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	(33.341.092.733)	861.820.090.664
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 39(a))	1.205.390.411.317	977.157.838.690
	1.172.049.318.584	1.838.977.929.354

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

40 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	8.795.494.023.409	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 viên	580.082.249.579	506.813.543.479
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	261.645.785.215
Chi phí dịch vụ mua ngoài	547.865.367.549	440.943.378.949
Các chi phí khác	90.081.518.492	133.995.004.788
	11.057.212.698.751	20.047.100.276.589

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc trái phiếu	24.736.206.483	123.938.485.848
Bán giải chấp cổ phiếu là tài sản của bên đảm bảo để thanh toán gốc trái phiếu	43.203.110.897	518.131.149.917
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 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	-

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Vay theo khế ước thông thường	18.169.664.519.276	6.089.223.623.609
Vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần	2.410.000.000.000	-
Phát hành trái phiếu thường	672.448.565.760	-

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(3.968.763.168.161)	(1.555.308.423.182)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(12.250.782.697.591)	(1.577.313.378.101)

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Diamond Properties
Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn	Ông Bùi Thành Nhơn
Cổ đông lớn	Bà Cao Thị Ngọc Sương
Bên liên quan của cổ đông lớn	Ông Bùi Cao Nhật Quân

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
i) Doanh thu cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	515.568.712	2.273.471.670
ii) Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	34.824.552.335	7.051.379.197
Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	-	55.952.875
	34.824.552.335	7.107.332.072
iii) Phải trả từ việc bán giải chấp cổ phiếu để trả nợ vay		
Công ty Cổ phần NovaGroup	43.195.030.897	487.835.660.685
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	192.296.828.788
	43.195.030.897	680.132.489.473
iv) Hoạt động khác		
Ông Bùi Thành Nhơn và bà Cao Thị Ngọc Sương	435.671.167.586	-
	435.671.167.586	-

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

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

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

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

		Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	
Họ và tên	**Chức danh**	**Tiền lương**	**Thù lao**
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/4/2025)	-	79.545.455
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT (từ ngày 7/8/2025)	-	45.217.391
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/4/2025 đến ngày 7/8/2025)	-	34.328.064
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 24/4/2025)	-	202.272.727
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/4/2025)	-	202.272.727
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	4.800.000.000	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	2.880.000.000	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	2.688.000.000	-
Võ Quốc Đức	Giám Đốc Tài chính (từ ngày 21/8/2025)	817.391.304	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	753.768.000	-

		Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	
Họ và tên	**Chức danh**	**Tiền lương**	**Thù lao**
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	-	200.000.000
Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (đến ngày 1/11/2024)	4.266.799.172	-
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc (từ ngày 1/11/2024)	678.260.870	-
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám Đốc Tài chính (đến ngày 1/11/2024)	2.578.616.977	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/11/2024)	302.608.696	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/11/2024)	282.434.783	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng (từ ngày 5/4/2024)	535.414.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng (đến ngày 5/4/2024)	296.208.000	-

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

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	17.239.320.000	20.422.370.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.585.825.237	3.585.825.237
	20.825.145.237	24.008.195.237
ii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	17.572.000.000
iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
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
	155.654.224.122	162.937.374.192
iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	76.000.000.000
	-	76.000.000.000
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	878.299.200
	1.485.887.095	2.364.186.295
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))		
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 BĐS Phú Trí	-	69.456.984
	62.290.797.617	27.535.702.266
vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 23(a))		
Công ty Cổ phần NovaGroup	105.116.098.583	2.527.222.986.403
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	111.772.282.161
	105.116.098.583	2.638.995.268.564

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

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 24)		
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 BĐS Phú Trí	-	900.000.000
	62.065.442.012	58.540.271.569

43 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Dưới 1 năm	53.508.263.344	26.458.777.800
Từ 1 đến 5 năm	7.871.820.000	4.913.116.950
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	61.380.083.344	31.371.894.750

44 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 VND	31/12/2024 VND
Chi phí 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

45 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

46 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 1 năm 2026.

Danh Thúy Ngọc Người lập	Nguyễn Thùy Xuân Mai Kế toán trưởng	Trần Thị Thanh Vân Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Ngày 30 tháng 1 năm 2026

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