

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2025**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN 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 riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	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 kinh doanh số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 73 ngày 21 tháng 01 năm 2026.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập
	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)
	Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (từ ngày 07 tháng 8 năm 2025)
	Ông Đoàn Minh Trường	Thành viên (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025 đến ngày 07 tháng 8 năm 2025)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24 tháng 4 năm 2025)
Ủy ban kiểm toán	Ông Ng Teck Yow	Thành viên (đến ngày 24 tháng 4 năm 2025)
	Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
	Ông Phạm Tiến Văn	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
	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Trần Thị Thanh Vân	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 RIÊNG

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 riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

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

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 riêng cho kỳ kế toán 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 RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 64. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.



Trần Thị Thanh Vân
Phó Tổng Giám đốc

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Thành phố Hồ Chí Minh, Nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.229.142.061.403	11.884.231.975.068
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.261.589.436.055	958.973.102.914
111	Tiền		1.122.589.436.055	958.920.621.387
112	Các khoản tương đương tiền		139.000.000.000	52.481.527
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		5.664.811.875.932	8.527.998.284.283
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	210.771.048.832	139.812.261.723
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	330.296.912.316	327.680.702.916
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	5.144.763.419.547	8.081.285.239.407
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8(a)	(21.019.504.763)	(20.779.919.763)
140	Hàng tồn kho		2.249.982.351.389	2.336.128.553.003
141	Hàng tồn kho	9	2.249.982.351.389	2.336.128.553.003
150	Tài sản ngắn hạn khác		52.758.398.027	61.132.034.868
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	23.854.784.063	26.546.566.154
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17(b)	25.238.364.627	30.920.219.377
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(b)	3.665.249.337	3.665.249.337

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		70.496.257.789.007	78.117.343.505.543
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.250.563.332.784	5.874.163.332.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	1.267.065.332.784	5.890.665.332.784
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8(b)	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
220	Tài sản cố định		502.290.714.191	515.317.028.638
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	441.252.434.599	453.345.747.724
222	Nguyên giá		606.145.985.336	604.993.568.669
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(164.893.550.737)	(151.647.820.945)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	61.038.279.592	61.971.280.914
228	Nguyên giá		170.612.581.829	169.887.346.122
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(109.574.302.237)	(107.916.065.208)
230	Bất động sản đầu tư	12	322.006.233.997	328.099.042.176
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(65.461.099.891)	(59.368.291.712)
240	Tài sản dở dang dài hạn		83.460.373.720	186.105.859.436
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	67.880.374.251	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	15.579.999.469	4.107.799.041
250	Đầu tư tài chính dài hạn		68.335.218.215.510	71.209.851.262.744
251	Đầu tư vào công ty con	4	68.570.981.805.805	71.547.471.079.802
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4	21.425.600.000	22.325.600.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4	(332.581.250.295)	(435.337.477.058)
260	Tài sản dài hạn khác		2.718.918.805	3.806.979.765
261	Chi phí trả trước dài hạn	10 (b)	2.682.968.205	3.771.029.165
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	35.950.600	35.950.600
270	TỔNG TÀI SẢN		79.725.399.850.410	90.001.575.480.611

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		53.907.395.542.524	67.191.913.586.293
310	Nợ ngắn hạn		27.309.138.650.559	38.205.302.121.048
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	328.684.603.486	325.072.414.584
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	250.203.419.691	281.403.665.254
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(a)	5.398.472.744	3.176.909.131
314	Phải trả người lao động		3.094.879.400	1.536.456.261
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18(a)	6.472.114.666.141	5.407.835.233.567
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.372.105.248	1.372.105.248
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	2.477.225.039.326	6.455.452.790.362
320	Vay ngắn hạn	21(a)	17.766.210.757.174	25.724.617.839.292
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		26.598.256.891.965	28.986.611.465.245
333	Chi phí phải trả dài hạn	18(b)	557.840.170.239	342.309.912.572
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	54.769.867.484	56.141.972.724
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	12.445.661.845.521	18.647.409.000.000
338	Vay dài hạn	21(b)	13.539.985.008.721	9.938.338.203.399
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22	-	2.412.376.550
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		25.818.004.307.886	22.809.661.894.318
410	Vốn chủ sở hữu		25.818.004.307.886	22.809.661.894.318
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	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	25	6.043.387.533.639	5.051.601.924.626
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	(2.545.568.715.753)	(1.742.985.410.308)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(1.742.985.410.308)	(1.911.706.096.072)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(802.583.305.445)	168.720.685.764
440	TỔNG NGUỒN VỐN		79.726.399.850.410	90.001.575.480.611


Thi Thị Phương Ý
Người lập


Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng




Trần Thị Thanh Vân
Người được ủy quyền
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

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

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		85.569.984.237	53.093.762.856	247.885.093.367	184.082.062.968
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	85.569.984.237	53.093.762.856	247.885.093.367	184.082.062.968
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(55.393.338.843)	(53.341.587.477)	(186.314.428.854)	(175.529.147.916)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.176.645.394	(247.824.621)	61.570.664.513	8.552.915.052
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	210.914.923.201	4.828.003.808.111	2.724.335.257.408	5.587.920.217.928
22	Chi phí tài chính	30	(625.171.187.009)	(1.763.512.837.983)	(3.857.922.772.796)	(5.349.347.380.866)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(774.390.317.381)	(986.284.424.641)	(3.220.567.570.990)	(3.841.522.630.680)
25	Chi phí bán hàng	31	(4.990.681)	(4.595.256.411)	(151.318.245)	(4.913.208.408)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(2.092.508.308)	(60.042.473.205)	(14.349.635.087)	(83.203.276.063)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(386.177.117.403)	2.999.605.415.891	(1.086.517.804.207)	159.009.267.643
31	Thu nhập khác	33	2.270.763.037	9.105.502.097	325.912.625.540	11.861.821.294
32	Chi phí khác	33	(41.819.136.159)	(589.702.495)	(41.978.126.778)	(1.210.480.201)
40	Lợi nhuận khác		(39.548.373.122)	8.515.799.602	283.934.498.762	10.651.341.093
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(425.725.490.525)	3.008.121.215.493	(802.583.305.445)	169.660.608.736

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

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

Mẫu số B 02a – DN

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	-	-	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23,34	-	(939.922.972)	-	939.922.972
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>(425.725.490.525)</u>	<u>3.007.181.292.521</u>	<u>(802.583.305.445)</u>	<u>168.720.685.764</u>

Thi Thị Phương Ý
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 01 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ kế toán 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		(802.583.305.445)	169.660.608.736
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư		20.996.775.000	28.651.928.377
03	Các khoản dự phòng		(104.929.018.313)	115.982.801.279
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		577.899.799.995	750.875.944.728
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.860.000.411.065)	(4.557.317.620.602)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		3.278.623.908.778	3.952.693.822.997
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		1.110.007.748.950	460.547.485.515
09	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		1.410.967.111.230	(3.268.766.158.036)
10	Tăng hàng tồn kho		200.263.887.758	10.826.820.396
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả		(8.403.885.698.185)	1.784.860.991.974
12	Giảm chi phí trả trước		3.779.843.051	317.864.145
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.011.876.959.087)	(804.159.310.402)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(6.690.744.066.283)	(1.816.372.306.408)
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(23.543.314.276)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	2.450.205.130
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.504.717.100.000	3.666.726.400.000
27	Tiền thu cổ tức và lợi nhuận được chia		21.973.782.785	77.254.927.566
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		11.503.147.568.509	3.746.431.532.696

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		486.837.222.500	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.846.533.174.105	552.744.984.915
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(7.843.161.299.546)	(1.939.258.106.305)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(4.509.790.902.941)	(1.386.513.121.390)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		302.612.599.285	543.546.104.898
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		958.973.102.914	415.429.744.623
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.733.856)	(2.746.607)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		1.261.589.436.055	958.973.102.914



Thi Thị Phương Ý
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 01 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾT TOÁN 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 kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất 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 doanh nghiệp như trên.

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

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 giao dịch cổ phiếu 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Công ty là khoảng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 27 công ty con trực tiếp và 2 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4 - Đầu tư tài chính. Ngoài ra, Công ty có 52 công ty con gián tiếp và 8 công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 công ty con trực tiếp, 54 công ty con gián tiếp, 02 công ty liên kết trực tiếp và 5 công ty liên kết gián tiếp). Chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2025		31/12/2024	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
				%	%	%	%
Công ty con gián tiếp:							
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,99	99,85	99,99
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	99,99	79,98	99,99
3	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà để ở	99,86	99,89	99,86	99,89
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	67,14	99,99
5	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	99,89	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
8	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
9	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
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long (Thuyết minh 4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (Thuyết minh 4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,99
12	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
13	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
14	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
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside (Thuyết minh 4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	99,97	99,98
16	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
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,79	99,97	99,79	99,97
18	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	67,13	99,96
21	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
22	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
23	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
24	Công ty TNHH Merufa-Nova (Thuyết minh 4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	99,89	99,90

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

Mẫu số B 09a – DN

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

				31/12/2025		31/12/2024	
STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)							
25	Công ty TNHH The Forest City	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
26	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
27	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
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	66,86	99,59
29	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
30	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
31	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	80,99	99,99	99,99
32	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
33	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
34	Công ty TNHH Thành phố Aqua (**)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	69,98	70,00
35	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	69,97	99,99
36	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông (***)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
37	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	99,99	99,99	99,99
38	Công ty Cổ phần Nova Holiday (*)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
39	Công ty Cổ phần Global Membership	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
40	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
41	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
42	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
43	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	51,48	70,00
44	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
45	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
46	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
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch dã ngoại	99,38	99,99	99,38	99,99
48	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	99,99	69,97	99,99

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

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

ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)				31/12/2025		31/12/2024	
STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
				%	%	%	%
	Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)						
49	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
50	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
51	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
52	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	99,99	99,85	99,99
53	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
54	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
55	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Và Phát Triển Bất Động Sản An Phát (Thuyết minh 4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,93	99,99	-	-

(*) Tại ngày phát hành Báo cáo tài chính riêng, Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

(**) 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.

(***) Theo Quyết định số 03/2025-QĐ-SGR ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 99,99% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông ("An Phú Đông") trong tháng 10 năm 2025. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, An Phú Đông không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.

Công ty liên kết gián tiếp:							
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gốm	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	50,00	50,00
2	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	24,00	24,00
3	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
4	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
5	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
6	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	-	-
7	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	24,98	49,00	-	-
8	Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam – Công ty Cổ phần	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	24,02	24,03	-	-

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 28 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên)

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc 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 riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

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 riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty 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 riêng.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Khoản phải thu khách hàng**

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 ước tính có thể xảy ra. 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Các khoản 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

2.6 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 tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh 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 năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

2.7 Đầu tư tài chính**a) Đầu tư vào công ty con**

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

b) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty 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.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

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

2.7 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối 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 kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.8 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty 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 đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. Nếu 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.

- (i) Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong kỳ.
- (ii) Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty 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.

2.9 Tài sản cố định

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

TSCĐ 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 TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Tài sản cố định (tiếp theo)***Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ (-) đi giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	3 – 7 năm
Tài sản cố định khác	2 – 3 năm

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

Thanh lý

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

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 lắp đặt hoặc 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 Công ty. 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.

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty 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 kế toán.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm
------------------------	------------

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

2.11 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư 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 riêng.

2.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trả trước phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; các chi phí liên quan đến bán hàng hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ 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 Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.13 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

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

2.14 Vay

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.15 Chi phí phải trả**

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương; các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước và chi phí lãi vay phải trả được vốn hóa hoặc ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế 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 phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng 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 kế toán.

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

2.17 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 về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty 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 riêng trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.18 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, Công ty 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. Cấu phần nợ 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 Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực. 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. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

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

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

2.19 Vay chuyển đổi

Khoản vay chuyển đổi là các khoản vay mà theo thỏa thuận, bên cho vay có quyền chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần dư nợ gốc thành cổ phiếu của Công ty theo các điều kiện đã được xác định trước.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xem xét khả năng xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý của quyền chuyển đổi. Trường hợp có thể xác định được giá trị hợp lý của quyền chuyển đổi, khoản vay chuyển đổi được phân tách thành phần nợ phải trả và phần vốn chủ sở hữu. Phần vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu.

Chi phí lãi vay và các chi phí tài chính khác phát sinh liên quan đến khoản vay chuyển đổi, bao gồm các khoản chi phí nhằm đảm bảo mức sinh lời tối thiểu cho bên cho vay trong trường hợp quyền chuyển đổi không được thực hiện, được ghi nhận vào chi phí tài chính theo lãi suất thực tế trong suốt thời hạn vay.

Trường hợp không xác định được một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý của quyền chuyển đổi tại thời điểm ghi nhận ban đầu, toàn bộ khoản vay chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả. Khi khoản vay được chuyển đổi thành cổ phiếu, Công ty ghi giảm nợ phải trả và ghi tăng vốn chủ sở hữu theo giá trị khoản nợ được chuyển đổi tại thời điểm chuyển đổi.

2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu 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 và chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty 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 của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.21 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty 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 riêng 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 thoả 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 riêng giữa niên độ; 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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thoả mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

(d) Thu nhập từ cổ tức/ lợi nhuận được chia:

Thu nhập từ cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi thoả mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập từ cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức/lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.23 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến chi phí đi vay vốn và phát hành trái phiếu; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.25 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm và cung cấp dịch vụ.

2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.27 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 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 riêng.

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.

2.28 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, 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, Công ty 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)**2.29 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp 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. Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc 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 riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.30 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.122.589.436.055	958.920.621.387
Các khoản tương đương tiền (i)	139.000.000.000	52.481.527
	1.261.589.436.055	958.973.102.914

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, hưởng lãi suất 4,75%/năm (năm 2024: 3,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp.

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên	Hoạt động chính	31/12/2025					31/12/2024				
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	20.115.509.210.000	(*)	-	99,99	99,99	20.115.509.210.000	(*)	-
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-
3	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (a)	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	4.081.133.000.000	(*)	-	67,15	67,15	5.070.926.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (b)	Kinh doanh bất động sản	51,03	51,03	2.845.975.600.000	(*)	-	98,09	98,09	5.470.700.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	3.527.393.300.000	(*)	-	99,99	99,99	3.527.393.300.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức (c)	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	2.019.523.303.352	(*)	-	99,99	99,99	3.739.989.500.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yên (d)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	99,99	99,99	709.999.000.000	(*)	(26.663.963.273)
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	1.925.665.604.000	(*)	-	99,99	99,99	1.925.665.604.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Bất động sản An Phát (b)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	99,99	99,99	1.632.498.000.000	(*)	-
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	909.320.762.158	(*)	-	99,77	99,77	909.320.762.158	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên (e)	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	490.060.348.005	(*)	-	99,97	99,97	789.981.000.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (**)	Kinh doanh bất động sản	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	(62.610.811.479)	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	(69.464.060.382)
18	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	97.788.674.667	(*)	(6.614.733.872)	99,90	99,90	97.788.674.667	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	(234.500.000.000)	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	(234.500.000.000)
24	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (b)	Kinh doanh bất động sản	99,93	99,93	5.412.845.074.646	(*)	(23.510.734.021)	98,60	98,60	211.998.000.000	(*)	(22.862.399.356)
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(i) *Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)*

STT	Tên	Ngành nghề	31/12/2025				31/12/2024					
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
26	Công ty TNHH Nova Property Management (f)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	99,99	99,99	138.986.100.000	(*)	(77.192.237.371)
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99.995.000.000	(*)	-	99,99	99,99	99.995.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm (g)	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51.000.000	(*)	(46.022.495)	51,00	51,00	51.000.000.000	(*)	(33.147.551)
29	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh(h)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	100,00	100,00	10.000.000.000	(*)	(297.540.084)
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (**)	Kinh doanh bất động sản	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-
			68.570.981.805.805						71.547.471.079.802		(431.033.348.017)	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

(a) Theo Nghị quyết số 06/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 03 năm 2025 và số 35/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 06 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"), 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 khoản đầu tư được ghi nhận vào chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính của Công ty (Thuyết Minh 29).

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn điều lệ vào Ngôi Nhà Mega. Tổng giá trị khoản đầu tư của Công ty tại Ngôi Nhà Mega sau khi góp vốn là 5.412.845.074.646 đồng, trong đó vốn góp điều lệ là 4.472.222.400.000 đồng. Theo đó, An Phát trở thành công ty con gián tiếp của Công ty (Thuyết minh 1). Giao dịch góp vốn nêu trên được thực hiện nhằm mục đích cơ cấu danh mục đầu tư và tối ưu hóa cơ cấu vốn của Công ty.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(c) Theo Nghị quyết số 33/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 06 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. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính của Công ty (Thuyết Minh 29).

Đồng thời, sau khi hoàn tất chuyển nhượng Gia Đức, tỷ lệ nắm giữ quyền kiểm soát các công ty con gián tiếp như Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside và Công ty TNHH Merufa-Nova cũng giảm đi tương ứng (Thuyết minh 1).

(d) Ngày 26 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 76/2025-NQ.HĐQT-NVLG phê duyệt chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp 204.800.000.000 đồng tại Tân Kim Yên. Theo đó, Công ty không còn sở hữu gián tiếp Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú ("Gia Phú") do Tân Kim Yên đang nắm giữ 99,99% quyền kiểm soát trong Gia Phú (Thuyết minh 1-Công ty con gián tiếp). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã chuyển nhượng thành công toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị chuyển nhượng là 164.000.000.000 đồng. Khoản chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào chỉ tiêu chi phí hoạt động tài chính của Công ty (Thuyết minh 30). Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính đã trích lập liên quan đến khoản đầu tư tại Tân Kim Yên.

(e) Theo Nghị quyết số 34/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/08/2024 của Hội đồng quản trị và Quyết định số 08/2025-QĐ.TGĐ-NVLG ngày 04/12/2025 của Tổng Giám đốc về việc giảm vốn của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên ("Phúc Nguyên") từ 789.981.000.000 đồng xuống còn 490.060.348.005 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Phúc Nguyên đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

(f) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 54/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 08 năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Nova Property Management ("Nova Property Management") với tổng giá trị chuyển nhượng là 138.986.100.000 đồng, bằng giá gốc của khoản đầu tư. Tại thời điểm chuyển nhượng, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính đã trích lập.

(g) Ngày 27 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 53/2024-NQ.HĐQT-NVLG phê duyệt việc giảm vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm ("NVL Đất Tâm") từ 51.000.000.000 đồng xuống còn 51.000.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, NVL Đất Tâm đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

(h) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 61/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh ("Cao Nguyên Xanh") với tổng giá trị chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng, bằng giá gốc của khoản đầu tư. Tại thời điểm chuyển nhượng, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính đã trích lập.

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

31/12/2025							31/12/2024			
STT	Tên công ty	Ngành nghề	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
				75.392.060.000		-				

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

Mẫu số B 09a – DN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	85.385.574.474	(3.194.410.035)	61.284.337.489	(3.194.410.035)
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	23.355.000.000	-	20.655.000.000	-
Khác	62.030.574.474	(3.194.410.035)	40.629.337.489	(3.194.410.035)
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	125.385.474.358	-	78.527.924.234	-
	210.771.048.832	(3.194.410.035)	139.812.261.723	(3.194.410.035)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.222.166.783	-	323.222.166.783	-
Khác	7.074.745.533	(890.144.386)	4.458.536.133	(890.144.386)
	330.296.912.316	(890.144.386)	327.680.702.916	(890.144.386)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 số dư này thể hiện các chi phí đất và lệ phí liên quan được ứng trước để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án.

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

Mẫu số B 09a – DN

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tiền hợp tác đầu tư (i)	4.623.600.000.000	-	1.800.000.000.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng vốn	-	-	5.132.000.000.000	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư (i)	293.814.192.106	-	6.085.917.688	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (ii)	57.404.295.518	-	57.404.295.518	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	27.804.224.122	-	29.307.155.158	-
Phải thu theo thỏa thuận cần trừ	-	-	960.000.000.000	-
Khác	142.140.707.801	(16.934.950.342)	96.487.871.043	(16.695.365.342)
	5.144.763.419.547	(16.934.950.342)	8.081.285.239.407	(16.695.365.342)

Trong đó, chi tiết số dư phải thu 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	239.465.925.033	(1.934.950.342)	8.027.665.334.809	(1.695.365.342)
Công Ty TNHH Phát Triển Bất Động Sản An Khang	58.071.000.003	-	-	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	57.404.295.518	-	57.404.295.518	-
Công ty TNHH Phát Triển Bất động sản Nhà Xinh	-	-	3.000.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát Triển Bất động sản Bạch Dương	-	-	2.132.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Mũi Yển	-	-	1.800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Galactic Group	-	-	960.000.000.000	-
Khác	123.990.629.512	(1.934.950.342)	78.261.039.291	(1.695.365.342)
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	4.905.297.494.514	(15.000.000.000)	53.619.904.598	(15.000.000.000)
	5.144.763.419.547	(16.934.950.342)	8.081.285.239.407	(16.695.365.342)

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu từ hợp tác đầu tư (i)	1.250.000.000.000	-	5.873.600.000.000	-
Phải thu khác	17.065.332.784	(16.502.000.000)	17.065.332.784	(16.502.000.000)
	1.267.065.332.784	(16.502.000.000)	5.890.665.332.784	(16.502.000.000)

Trong đó, chi tiết số dư phải thu 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	1.267.065.332.784	(16.502.000.000)	1.267.065.332.784	(16.502.000.000)
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang	1.250.000.000.000	-	1.250.000.000.000	-
Khác	17.065.332.784	(16.502.000.000)	17.065.332.784	(16.502.000.000)
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	-	4.623.600.000.000	-
	1.267.065.332.784	(16.502.000.000)	5.890.665.332.784	(16.502.000.000)

(i) Đây là khoản tiền mà Công ty chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên liên quan và bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia sẽ được Công ty nhận lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

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



8 Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2025			31/12/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	21.279.194.083	259.689.320	21.019.504.763	21.009.194.083	229.274.320	20.779.919.763
Phải thu khác - Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Phải thu khác	1.992.683.842	57.733.500	1.934.950.342	1.722.683.842	27.318.500	1.695.365.342
Phải thu khách hàng	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035
Ứng trước cho người bán	890.144.386	-	890.144.386	890.144.386	-	890.144.386
b. Dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000	16.502.000.000	-	16.502.000.000
Phải thu khác - Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh Niên Việt Nam	16.500.000.000	-	16.500.000.000	16.500.000.000	-	16.500.000.000
Phải thu khác	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000
	37.781.194.083	259.689.320	37.521.504.763	37.511.194.083	229.274.320	37.281.919.763

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	20.779.919.763	16.502.000.000	37.281.919.763
Trích lập dự phòng trong năm	270.000.000	-	270.000.000
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(30.415.000)	-	(30.415.000)
Số cuối năm	21.019.504.763	16.502.000.000	37.521.504.763

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.173.702.034.387	2.219.833.981.695
Hàng hóa bất động sản	62.011.107.407	101.989.469.129
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	12.590.161.844	13.206.372.783
Hàng hóa khác	1.679.047.751	1.098.729.396
	2.249.982.351.389	2.336.128.553.003

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty thế chấp một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh, để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng tại ngân hàng của một công ty con của Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	22.749.617.529	22.704.402.087
Công cụ, dụng cụ	105.788.568	86.041.035
Khác	999.377.966	3.756.123.032
	23.854.784.063	26.546.566.154

(b) Dài hạn

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	1.287.175.851	2.188.655.339
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	463.408.622	538.916.943
Công cụ, dụng cụ	-	50.554.434
Khác	932.383.732	992.902.449
	2.682.968.205	3.771.029.165

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

Biến động chi phí trả trước trong năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	30.317.595.319	30.635.459.464
Tăng trong năm	5.775.115.278	7.198.920.991
Tăng khác	-	2.071.746.002
Phân bổ trong năm	(10.082.066.251)	(4.944.479.258)
Kết chuyển khác	-	(4.644.051.880)
Số dư cuối năm	26.537.752.268	30.317.595.319

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

Mẫu số B 09a – DN

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“TSCĐ”)
(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	522.086.755.185	18.786.842.878	12.173.963.437	51.847.007.169	99.000.000	604.993.568.669
Tăng trong năm	-	-	808.200.000	344.216.667	-	1.152.416.667
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>522.086.755.185</u>	<u>18.786.842.878</u>	<u>12.982.163.437</u>	<u>52.191.223.836</u>	<u>99.000.000</u>	<u>606.145.985.336</u>
Giá trị hao mòn						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	(80.321.547.582)	(10.419.349.818)	(9.447.943.170)	(51.359.980.375)	(99.000.000)	(151.647.820.945)
Khấu hao trong năm	(11.287.048.818)	(852.999.288)	(707.056.554)	(398.625.132)	-	(13.245.729.792)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>(91.608.596.400)</u>	<u>(11.272.349.106)</u>	<u>(10.154.999.724)</u>	<u>(51.758.605.507)</u>	<u>(99.000.000)</u>	<u>(164.893.550.737)</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	<u>441.765.207.603</u>	<u>8.367.493.060</u>	<u>2.726.020.267</u>	<u>487.026.794</u>	<u>-</u>	<u>453.345.747.724</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>430.478.158.785</u>	<u>7.514.493.772</u>	<u>2.827.163.713</u>	<u>432.618.329</u>	<u>-</u>	<u>441.252.434.599</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình của công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 69,87 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 69,54 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 403 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 412 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“TSCĐ”) (tiếp theo)**(b) TSCĐ vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền phần mềm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	57.754.517.947	112.132.828.175	169.887.346.122
Tăng trong năm	-	725.235.707	725.235.707
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	57.754.517.947	112.858.063.882	170.612.581.829
Giá trị hao mòn			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	(107.916.065.208)	(107.916.065.208)
Khấu hao trong năm	-	(1.658.237.029)	(1.658.237.029)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(109.574.302.237)	(109.574.302.237)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	57.754.517.947	4.216.762.967	61.971.280.914
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	57.754.517.947	3.283.761.645	61.038.279.592

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 104 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền sử dụng đất của Công ty với giá trị còn lại là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 56 tỷ) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	76.447.986.206	311.019.347.682	387.467.333.888
Giá trị hao mòn			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	(59.368.291.712)	(59.368.291.712)
Khấu hao trong năm	-	(6.092.808.179)	(6.092.808.179)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(65.461.099.891)	(65.461.099.891)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	76.447.986.206	251.651.055.970	328.099.042.176
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	76.447.986.206	245.558.247.791	322.006.233.997

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được trình bày ở Thuyết minh 27.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5,174 tỷ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5,174 tỷ). Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì Công ty không có đủ thông tin cần thiết cho mục đích định giá các bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Phường An Khánh và Phường Long Trường (trước đây là phường Thảo Điền và phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án 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	31/12/2024
	VND	VND
Dự án tại Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh (*)	54.980.715.609	169.103.940.209
Dự án tại Phường Long Trường, TP. 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:

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	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)	-
Số dư cuối năm	67.880.374.251	181.998.060.395

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22 tháng 04 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 và thanh lý hợp đồng bồi hoàn ký kết ngày 15 tháng 12 năm 2007 giữa Công ty và Bên liên quan 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 (Thuyết Minh 33).

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	96.698.094	-
Chi phí cải tạo, sửa chữa	15.483.301.375	4.107.799.041
- Cải tạo Dự án Cồn Ấu tại Cồn Thờ	11.375.502.334	-
- Khác	4.107.799.041	4.107.799.041
	15.579.999.469	4.107.799.041

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	4.107.799.041	6.451.621.122
Tăng trong năm	11.472.200.428	-
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(730.149.429)
Giảm khác	-	(1.613.672.652)
Số dư cuối năm	15.579.999.469	4.107.799.041

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bên thứ ba (*)	328.684.603.486	325.072.414.585
	328.684.603.486	325.072.414.585

(*) Chi tiết đối tượng có số dư phải trả cho bên thứ ba chiếm từ 10% trên tổng số dư phải trả cho người bán ngắn hạn như sau:

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
UBS AG, Singapore Branch (trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch)	168.153.375.001	162.887.625.025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

16 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 Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

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

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

Mẫu số B 09a – DN

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

Tình hình biến động về thuế và các khoản (phải thu) /phải nộp ngân sách Nhà nước như sau:

	Tại ngày 01/01/2025	Số (phải thu)/ phải nộp trong năm	Cần trừ trong năm	Đã nộp trong năm	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
(a) Phải nộp					
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	19.218.389.608	(19.218.389.608)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.979.905.615	14.951.467.555	-	(15.931.350.507)	1.000.022.663
Thuế nhà thầu	149.416.363	30.668.148.992	-	(29.926.209.624)	891.355.731
Thuế khác	1.047.587.153	5.239.111.144	-	(2.779.603.947)	3.507.094.350
	3.176.909.131	70.077.117.299	(19.218.389.608)	(48.637.164.078)	5.398.472.744
(b) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(30.920.219.377)	(13.536.534.858)	19.218.389.608	-	(25.238.364.627)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(2.714.856.653)	-	312.002.456	-	(2.402.854.197)
Thuế TNDN theo KQKD nộp thừa	(950.392.684)	-	(312.002.456)	-	(1.262.395.140)
	(34.585.468.714)	(13.536.534.858)	19.218.389.608	-	(28.903.613.964)

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

Mẫu số B 09a – DN

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.336.260.608.462	5.174.129.335.750
Chi phí xây dựng	128.699.925.467	128.699.925.467
Khác	7.154.132.212	105.005.972.350
	6.472.114.666.141	5.407.835.233.567

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bên thứ ba	6.458.494.749.562	5.396.997.115.048
UBS AG, Singapore Branch	1.416.952.791.338	997.281.575.463
(trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch)		
Seatown Private Credit Master Fund	964.841.574.703	662.215.440.192
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	987.756.169.215	418.086.999.606
Credit Opportunities III Pte. Limited	490.569.691.093	566.400.054.262
Dallas Vietnam Gamma Ltd	753.050.881.122	527.470.881.122
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	697.280.179.578	523.606.240.434
Khác	1.148.043.462.513	1.701.935.923.969
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	13.619.916.579	10.838.118.519
	6.472.114.666.141	5.407.835.233.567

(b) Dài hạn

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	557.840.170.239	342.309.912.572
	557.840.170.239	342.309.912.572

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bên thứ ba	459.178.738.465	288.899.678.743
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	288.899.678.743
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	418.136.272.712	-
Khác	41.042.465.753	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	98.661.431.774	53.410.233.829
	557.840.170.239	342.309.912.572

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền nhận trước về cho thuê bãi đậu xe với Công ty TNHH Nova Property Management.

20 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)	-	1.882.403.473.588
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên bảo đảm (ii)	151.793.127.983	2.685.672.297.964
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (iii)	388.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả khác	1.667.674.583.721	1.498.556.661.070
	2.477.225.039.326	6.455.452.790.362

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bên thứ ba	1.667.674.583.721	2.576.505.510.770
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi	388.820.357.740	388.820.357.740
Công ty Cổ phần Novareal	207.948.349.165	198.857.216.229
Phải trả khác	127.281.202.170	1.988.827.936.801
Chênh lệch góp vốn (Thuyết Minh 4)	943.624.674.646	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	809.550.455.605	3.878.947.279.592
	2.477.225.039.326	6.455.452.790.362

(b) Dài hạn

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)	12.443.280.000.000	18.647.409.000.000
Phải trả từ việc cản trở công nợ	2.381.845.521	-
	12.445.661.845.521	18.647.409.000.000

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bên thứ ba	9.690.661.845.521	15.714.409.000.000
Công ty Cổ phần Novareal	9.510.280.000.000	15.714.409.000.000
Khác	180.381.845.521	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	2.755.000.000.000	2.933.000.000.000
	12.445.661.845.521	18.647.409.000.000

(i) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư và phát triển dự án với các bên liên quan và bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(ii) Số dư thể hiện số tiền phải trả cho các bên bảo đảm đã thực hiện thế chấp cổ phiếu cho các khoản vay có bảo đảm để Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nghị quyết HĐQT số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15 tháng 12 năm 2025 thông qua việc thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần với tỷ lệ 15.746,667đồng/cổ phiếu, số lượng cổ phiếu phát hành 163.658.291 đồng, giá trị nợ được hoán đổi 2.577.074.200.878 đồng. Tại ngày phát hành báo cáo, công ty đã hoàn tất giao dịch.

(iii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai.

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

Mẫu số B 09a – DN

21 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 01/01/2025	Tăng	Giảm	Đánh giá chênh lệch tỷ giá	Phân loại lại	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
(a) Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*)	2.252.100.860.793	-	(938.875.000.000)	42.008.000.118	(915.768.400.000)	439.465.460.911
Vay bên thứ ba (**)	7.405.943.760.000	492.523.625.269	(42.670.480.000)	228.383.819.810	-	8.084.180.725.079
Trái phiếu (***)	15.662.869.221.471	-	(6.199.504.996.179)	-	(234.344.498.405)	9.229.019.726.887
Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(40.236.002.972)	-	19.350.287.136	-	-	(20.885.715.836)
Vay bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	443.940.000.000	288.779.000.000	(698.288.439.867)	-	-	34.430.560.133
Cộng	25.724.617.839.292	781.302.625.269	(7.879.338.916.046)	270.391.819.928	(1.150.112.898.405)	17.766.210.757.174
(b) Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (*)	200.000.000	-	-	-	915.768.400.000	915.968.400.000
Vay bên thứ ba (**)	-	2.410.000.000.000	-	-	-	2.410.000.000.000
Trái phiếu (***)	9.490.872.840.875	357.448.565.760	(745.440.783.360)	243.065.899.760	234.344.498.405	9.580.291.021.440
Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(93.539.622.391)	-	38.706.050.652	-	-	(54.833.571.739)
Vay bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	540.804.984.915	147.754.174.105	-	-	-	688.559.159.020
Cộng	9.938.338.203.399	2.915.202.739.865	(706.734.732.708)	234.344.498.405	1.150.112.898.405	13.539.985.008.721

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Bắc Sài Gòn (i)	-	935.300.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	50.116.300.000	485.469.000.000
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (ii)	50.116.300.000	485.469.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (iii)	339.132.860.911	328.512.860.793
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (ii)	-	17.250.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội Sở (iii)	100.000.000	100.000.000
	439.465.460.911	2.252.100.860.793
(b) Vay dài hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	451.046.700.000	-
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (ii)	451.046.700.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (ii)	13.775.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội Sở (iii)	100.000.000	200.000.000
	915.968.400.000	200.000.000

(i) 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 Công ty trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.

(ii) 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 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 lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,75%/năm.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

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

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

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

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ("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 riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn 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 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 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.

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
(a) Vay ngắn hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	2.982.651.205.079	2.452.896.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	2.314.845.520.000	2.242.355.760.000
UBS AG, Singapore Branch(iii) (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)	1.450.735.000.000	1.405.305.000.000
Stark1st Co. Ltd (iv)	975.949.000.000	945.387.000.000
Khác (v)	360.000.000.000	360.000.000.000
	8.084.180.725.079	7.405.943.760.000
(b) Vay dài hạn		
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (vi)	2.410.000.000.000	-
	2.410.000.000.000	-

(i) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng ("HĐTD") có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ với Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5%/năm (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại 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 01 tháng 11 năm 2025 là 113.077.727 đô la Mỹ. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang hoàn tất các điều kiện tiên quyết để khoản vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

(ii) 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.

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

(iv) 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. Ngày đáo hạn ban đầu là vào ngày 15 tháng 7 năm 2024, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Công ty 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.

(v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời hạn từ 18 đến 36 tháng, lãi suất vay cố định 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(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 riêng này, khoản vay đã hoàn tất giải ngân toàn bộ 2.500.000.000.000 đồng.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (ii)	1.435.011.045.144	147.435.434.004
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	864.003.400.000	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (iv)	815.984.365.466	842.269.919.130
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (v)	732.642.753.828	750.006.848.209
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vi)	638.298.087.382	651.917.677.364
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (vii)	463.417.413.082	473.304.926.472
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (viii)	271.906.371.484	277.147.155.086
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	264.930.710.257	270.583.291.729
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset VN (x)	112.804.181.706	115.320.415.104
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)	94.553.916.315	96.571.325.418
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xii)	71.666.700.000	84.895.900.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiii)	35.800.782.223	36.512.928.955
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xiv)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (xv)	-	5.450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xvi)	-	649.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	-	225.000.000.000
	9.229.019.726.887	15.662.869.221.471
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
(b) Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
UBS AG, Singapore Branch (xviii)	8.055.291.021.440	8.200.217.339.280
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xiv)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (ii)	-	1.290.655.501.595
	9.580.291.021.440	9.490.872.840.875

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

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

(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 Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu 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.

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

(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 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 vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

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 Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn ban đầu vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(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. Công ty 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 BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

(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 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 các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

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

(x) 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 ban đầu 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

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

(xii) 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, 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.

(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 tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn ban đầu là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

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

(xv) 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 một (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.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

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 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 Công ty tại hai công ty Chủ đầu tư dự án liên quan.

Người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn của toàn bộ trái phiếu từ 36 tháng sang 60 tháng, theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2025. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua lại trước hạn toàn bộ hai mươi một (21) gói Trái Phiếu và toàn bộ trái phiếu này đã được tắt toán.

(xvi) 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 vào tháng 06 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, toàn bộ trái phiếu đã được tắt toán.

(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 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 220.123.035.201 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 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 Madison Pacific Trust Limited với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

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 ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua lại là tổng của (i) 115% 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.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư khoản dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Số đầu năm	2.412.376.550	7.116.345.258
Sử dụng trong năm	(2.147.766.550)	-
Hoàn nhập trong năm	(264.610.000)	(4.703.968.708)
Số dư cuối năm	-	2.412.376.550

23 TÀI SẢN THUẾ HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	35.950.600	975.873.572
Hoàn nhập trong năm	-	(939.922.972)
Số dư cuối năm	35.950.600	35.950.600

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến lãi vay. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 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 căn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
		VND	VND	VND
2021	Chưa quyết toán	(1.105.952.214.996)	(1.105.952.214.996)	-
2022	Chưa quyết toán	(396.426.248.490)	(396.426.248.490)	-
2023	Chưa quyết toán	(963.264.474.090)	(944.524.095.054)	(18.740.379.036)

23 TÀI SẢN THUẾ HOẢN LẠI (tiếp theo)

Công ty không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế nêu trên do Ban Tổng Giám đốc chưa đánh giá được chắn chắn lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích này ở thời điểm hiện tại.

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

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

(b) Tình hình biến động vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 01 tháng 01 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 (i)	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 (i)	48.752.613	-	48.752.613
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ phải trả (ii)	163.658.391	-	163.658.391
Phát hành cổ phiếu thường để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	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.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu			Tổng cộng
	Cổ phần thường	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554
Lợi nhuận thuần năm trước	-	-	168.720.685.764	168.720.685.764
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.742.985.410.308)	22.809.661.894.318
Lợi nhuận thuần năm này	-	-	(802.583.305.445)	(802.583.305.445)
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2025 (i)	487.526.130.000	-	-	487.526.130.000
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2025 từ thặng dư vốn (i)	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi công nợ phải trả (ii)	1.636.583.910.000	940.490.290.878	-	2.577.074.200.878
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	207.503.940.000	539.510.371.680	-	747.014.311.680
Chi phí liên quan đến việc phát hành	-	(688.907.500)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	22.320.185.490.000	6.043.387.549.684	(2.545.568.715.753)	25.818.004.307.886

(i) 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 thường cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần ("Chương Trình Thường 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 Thường 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 Thường 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.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(ii) 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 hoán đổi là 2.577.074.200.878 đồng.

(iii) 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.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**(a) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	31/12/2024
Đô la Mỹ	3.598,63	4.104,52

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 39.

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	173.330.862.001	164.657.595.994
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	65.623.836.849	10.490.535.353
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	8.930.394.517	8.933.931.621
	247.885.093.367	184.082.062.968

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	134.990.414.410	157.463.708.377
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	43.423.629.872	10.171.444.444
Giá vốn cho thuê tài sản	7.900.384.572	7.893.995.095
	186.314.428.854	175.529.147.916

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Lãi từ chuyển nhượng vốn	1.832.423.803.352	4.579.156.000.000
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	838.150.564.169	979.744.898.632
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.343.435.574	26.042.194.845
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	26.183.872.286	12.468.246
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.233.172.139	2.964.656.205
Khác	409.888	-
	2.724.335.257.408	5.587.920.217.928

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.220.567.570.990	3.841.522.630.680
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	614.776.451.639	812.295.728.979
Chi phí phát hành trái phiếu	58.056.337.788	111.171.192.317
Chi phí liên quan đến các khoản vay	26.164.193.404	452.325.978.666
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(61.891.411.948)	98.404.850.224
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	33.627.000.000
Khác	249.630.923	-
	3.857.922.772.796	5.349.347.380.866

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	41.003.963
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	225.334.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.616.081	14.102.835
Chi phí bằng tiền khác	31.702.164	4.632.767.590
	151.318.245	4.913.208.408

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.165.042.521	935.925.252
Chi phí đồ dùng văn phòng	17.923.790	42.421.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	232.729.185	390.152.836
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	239.585.000	22.281.919.763
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.924.502.181	50.606.420.637
Chi phí bằng tiền khác	3.769.852.410	8.946.436.199
	14.349.635.087	83.203.276.063

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng bồi hoàn (xem thuyết minh 13)	321.533.714.586	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành	2.147.766.550	4.703.968.708
Tiền bồi thường do thu hồi, giải phóng mặt bằng	2.008.818.892	-
Lãi do thanh lý tài sản cố định	-	2.227.272.727
Khác	222.325.512	4.930.579.859
	325.912.625.540	11.861.821.294
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	41.800.000.000	-
Các khoản tiền phạt	93.105.877	586.976.081
Khác	85.020.901	623.504.120
	41.978.126.778	1.210.480.201

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(802.583.305.445)	169.660.608.736
Thuế tính ở thuế suất 20%	(160.516.661.089)	33.932.121.747
<i>Điều chỉnh:</i>		
Thu nhập không chịu thuế	(5.068.687.115)	(5.208.438.969)
Chi phí không được khấu trừ	397.047.803.821	395.548.957.926
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(231.462.455.617)	(424.272.640.704)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
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	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí nhân công	47.536.903.497	40.903.967.404
Chi phí khấu hao TSCĐ	20.996.775.000	28.651.928.377
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.753.325.133	58.313.566.813
Các chi phí khác bằng tiền	120.528.378.556	113.494.250.030
	200.815.382.186	241.363.712.624

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025				
	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	173.330.862.001	65.623.836.849	8.930.394.517	247.885.093.367
Giá vốn	134.990.414.410	43.423.629.872	7.900.384.572	186.314.428.854
Lợi nhuận gộp	38.340.447.591	22.200.206.977	1.030.009.945	61.570.664.513
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024				
	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	164.657.595.994	10.490.535.353	8.933.931.621	184.082.062.968
Giá vốn	157.463.708.377	10.171.444.444	7.893.995.095	175.529.147.916
Lợi nhuận gộp	7.193.887.617	319.090.909	1.039.936.526	8.552.915.052

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Góp vốn bằng cổ phần	4.257.222.400.000	-
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả	2.577.074.200.878	-
Lãi vay phải trả nhập gốc	849.972.191.029	557.488.588.800
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi gốc, lãi trái phiếu	745.440.783.360	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	46.690.372.274	57.267.180.379
Bán giải chấp cổ phiếu Bên liên quan để thanh toán gốc vay	43.203.110.897	518.131.149.917
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	9.668.606.483	70.712.022.095
	8.529.271.664.921	1.192.926.510.835

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết của các công ty con và công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4.

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn
Bà Cao Thị Ngọc Sương	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần NovaGroup	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Diamond Properties	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát	Công ty con
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Công ty con
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Công ty con
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Công ty con
Công ty TNHH The Forest City	Công ty con
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	Công ty con
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	Công ty con
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Công ty con
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần The Prince Residence	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	Công ty con

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

Tên công ty

Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
 Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán gồm:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	21.350.540.610	9.623.188.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	11.861.411.448	9.623.188.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	11.861.411.448	9.623.188.000
Công ty TNHH Thành phố Aqua	11.861.411.448	9.623.188.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	11.861.411.448	9.623.188.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	11.861.411.448	9.623.188.000
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	11.861.411.448	9.623.188.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	2.372.282.288	9.623.188.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va	1.482.676.431	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	1.482.676.431	-
Công ty TNHH Nova Property Management	1.372.105.240	1.372.105.240
	100.788.749.688	79.917.609.240
ii) Tiền thu từ cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Thành phố Aqua	19.813.090.525	6.928.695.360
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	12.608.884.255	9.528.056.120
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	10.675.270.301	10.393.043.044
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	8.540.216.241	16.066.515.584
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	3.908.302.533	4.330.434.600
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển NSQ	3.183.050.000	-
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	1.716.000.000	660.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	7.341.520.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	-	6.928.695.360
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	-	3.759.110.640
	60.544.813.855	65.936.070.708
iii) Hoạt động tài chính		
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	601.068.000.000	602.714.761.644
	601.068.000.000	602.714.761.644

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
iii) Hoạt động tài chính (tiếp theo)		
Tiền thu từ đi vay		
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	288.779.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	141.892.183.846	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.103.732.192	89.892.351.570
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	-	177.140.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	115.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	-	111.100.000.000
Công ty TNHH Du lịch Bình An	-	40.200.000.000
	431.774.916.038	546.832.351.570
Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	33.068.464.488	30.335.315.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	12.182.733.457	6.961.302.315
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	7.701.453.874	4.971.567.560
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	5.918.462.705	3.241.594.521
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	4.892.661.371	1.931.313.698
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	5.476.086.164	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	1.862.661.507	693.642.740
	71.102.523.566	48.134.735.909
Cổ tức/lợi nhuận được chia trong năm		
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	19.872.180.172	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.471.255.402	5.640.022.845
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	-	13.402.522.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	6.999.650.000
	25.343.435.574	26.042.194.845
iv) Hoạt động khác		
Thanh lý hợp đồng bồi hoàn		
Bà Cao Thị Ngọc Sương và Ông Bùi Thành Nhơn	435.671.167.586	-
Bán giải chấp cổ phiếu trả nợ thay		
Công ty Cổ phần Novagroup	43.195.030.897	487.835.660.685
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	192.296.828.788
Phát hành cổ phần để hoán đổi nợ		
Công ty Cổ phần Novagroup	2.465.301.918.717	-
Công ty Cổ phần Diamond Properties	111.772.282.161	-
	3.055.940.399.361	680.132.489.473

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)
(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
v) Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và tiền lương Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác			
Họ tên	Chức danh		
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	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 07/08/2025)	-	45.217.391
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/4/2025 đến ngày 07/8/2025)	-	34.328.064
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24/4/2025)	-	202.272.727
Ng Tech 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	-
		Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024	
Họ tên	Chức danh	Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Ng Tech Yow	Thành viên HĐQT	-	200.000.000
Ng Tech Yow	Tổng Giám đốc (đến ngày 01/11/2024)	4.266.799.172	-
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	678.260.870	-
Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính (đến ngày 01/11/2024)	2.578.616.977	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	302.608.696	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	282.434.783	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	535.414.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng (đến ngày 05/04/2024)	296.208.000	-

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

Mẫu số B 09a – DN

38 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 khách hàng (thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	26.862.478.045	14.152.153.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	17.239.320.000	20.422.370.000
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	16.845.373.592	7.942.163.764
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	16.274.672.045	3.464.347.684
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	12.955.107.914	10.393.043.044
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	12.383.313.552	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	7.274.763.085	5.673.472.540
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	4.730.000.000	4.730.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	4.270.108.120	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	2.135.054.060	9.137.820.224
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	1.716.000.000	1.716.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.601.290.545	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	1.067.527.030	866.086.924
Công Ty Cổ phần Global Membership	30.466.370	30.466.370
	125.385.474.358	78.527.924.234
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	4.623.600.000.000	-
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	235.743.192.103	6.085.917.688
Phải thu từ thanh lý hợp đồng		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bể Thành	27.804.224.122	29.307.155.158
Khác		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	3.150.078.289	3.226.831.752
	4.905.297.494.514	53.619.904.598
iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	-	4.623.600.000.000
	-	4.623.600.000.000

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

Mẫu số B 09a – DN

38 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
<i>iv) Doanh thu chưa thực hiện (thuyết minh 19)</i>		
Công ty TNHH Nova Property Management	-	57.514.077.972
<i>v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))</i>		
Công ty Cổ phần The Prince Residence	655.341.858.709	891.460.858.709
Công ty Cổ Phần Novagroup	105.116.098.583	2.527.222.986.403
Công ty TNHH Delta- Valley Bình Thuận	40.329.786.214	40.329.786.214
Công ty TNHH Thành phố Aqua	5.467.501.753	5.467.501.753
Công ty Cổ phần Global Membership	1.410.106.485	888.108.496
Công ty TNHH The Forest City	841.870.093	841.870.093
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	750.337.768	750.337.768
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	292.896.000	292.896.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	-	299.920.651.995
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	111.772.282.161
	809.550.455.605	3.878.947.279.592
<i>vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))</i>		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	178.000.000.000
	2.755.000.000.000	2.933.000.000.000
<i>vii) Chi phí phải trả (Thuyết minh 18)</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	79.517.396.002	46.448.931.514
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	19.144.035.772	6.961.302.315
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	7.701.453.874	4.971.567.560
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	5.918.462.705	3.241.594.521
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	-	1.931.313.698
Công ty TNHH Du lịch Bình An	-	693.642.740
	112.281.348.353	64.248.352.348

38 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 21(a))		
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	34.330.560.133	115.500.000.000
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	100.000.000	177.140.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	-	111.100.000.000
Công ty TNHH Du lịch Bình An	-	40.200.000.000
Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	-	-
	34.430.560.133	443.940.000.000
ix) Vay dài hạn (Thuyết minh 21(b))		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	586.892.183.846	445.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	101.666.975.174	95.804.984.915
	688.559.159.020	540.804.984.915

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng cho thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê như sau:

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Dưới 1 năm	7.331.100.580	5.699.852.138
Từ 1 đến 5 năm	12.641.026.494	9.211.752.158
Trên 5 năm	50.017.810.022	50.996.577.938
Cộng	69.989.937.096	65.908.182.234

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Dưới 1 năm	7.761.600.000	7.761.600.000

40 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 riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	138.743.599.846	122.151.972.718

41 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Ngày 30 tháng 01 năm 2026.



Thi Thị Phương Ý
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 01 năm 2026