

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

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

Số/No.: 144/2025-CV-NVLG  
V/v CBTT liên quan đến Báo cáo tài chính  
Quý 1 năm 2025

TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2025  
HCMC, April 29, 2025

Re: Disclosure of information on Financial Statements of  
Quarter 1/2025

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội  
  
**To:** State Securities Committee  
Hochiminh Stock Exchange  
Hanoi Stock Exchange

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
Listing registration organization : NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION  
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation  
English name : No Va Land Investment Group Corporation  
Tên viết tắt : Novaland Group Corp  
Abbreviated name : Novaland Group Corp  
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM  
Head office address : 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC  
Điện thoại : (84) 906 35 38 38  
Phone : (84) 906 35 38 38  
Website : [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)



Theo yêu cầu công bố thông tin ("CBTT") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") kính gửi công văn CBTT liên quan đến Báo cáo tài chính theo Khoản 3 và Khoản 4, Điều 14, Chương III bao gồm:

1. Báo cáo tài chính riêng – Quý 1 năm 2025;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý 1 năm 2025;
3. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm trước;
4. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm trước và giải trình Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.

In accordance with information disclosure requirement of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16<sup>th</sup>, 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidelines on disclosure of information on securities markets,

No Va Land Investment Group Corporation ("the Company") respectfully submits the disclosure letter relating to the Financial Statements according to Clause 3 and Clause 4, Article 14, Chapter III, including:

1. The Separate Financial Statements – Quarter 1/2025;
2. The Consolidated Financial Statements – Quarter 1/2025;
3. The disclosure letter explaining the variance from 10% and above of consolidated profit after tax compared to the same period last year;
4. The disclosure letter explaining the variance from 10% and above of separate profit after tax compared to the same period last year and the transition from the loss in the same period last year to the profit in current period.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo tài chính: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh>

This information has been published on the Company's website: Investor relations - Information disclosure - Financial statements: <https://www.novaland.com.vn/en-US/financial-statements>

Trân trọng.

Best regards.

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Như trên/ As above;
- Lưu/ Archive.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**DƯƠNG VĂN BẮC**  
**DUONG VAN BAC**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CHIEF EXECUTIVE OFFICER**



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

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

Số: 147./2025-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm trước và giải trình LNST trong kỳ báo cáo chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN")  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE")  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX")

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation  
Tên viết tắt : Novaland Group Corp  
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM  
Điện thoại : (84) 906 35 38 38  
Website : [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)

Căn cứ Khoản 4, Điều 14, Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty" hoặc "Novaland") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng của Quý 1 năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước và giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này, cụ thể như sau:

ĐVT: VND

| Chỉ tiêu                | Quý 1 năm 2025  | Quý 1 năm 2024      | Chênh lệch        |
|-------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 349.695.762.920 | (1.130.776.081.315) | 1.480.471.844.235 |

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính riêng của Công ty Quý 1 năm 2025 chênh lệch tăng 1.480.471.844.235 đồng so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu là do Công ty đã ghi nhận khoản lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty con.

Bằng Công văn này, Novaland kính giải trình lên UBCKNN, HOSE và HNX.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



ĐƯƠNG VĂN BẮC  
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ I NĂM 2025





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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 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    |

01.  
CÔ  
CỔ  
ĐO  
ĐI  
N  
PH

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

**THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

|                                                 |                                                                                                                                                                                                           |                                                      |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Giấy chứng nhận<br/>đăng ký doanh nghiệp</b> | 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 70 ngày 05 tháng 11 năm 2024. |                                                      |
| <b>Hội đồng Quản trị</b>                        | 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<br>(từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)       |
|                                                 | Ông Đoàn Minh Trường                                                                                                                                                                                      | Thành viên<br>(từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)          |
|                                                 | Bà Nguyễn Mỹ Hạnh                                                                                                                                                                                         | Thành viên độc lập<br>(đến ngày 24 tháng 4 năm 2025) |
|                                                 | Ông Ng Teck Yow                                                                                                                                                                                           | Thành viên<br>(đến ngày 24 tháng 4 năm 2025)         |
| <b>Ủy ban kiểm toán</b>                         | 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)                       |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b>                        | 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                                    |
| <b>Người đại diện<br/>theo pháp luật</b>        | Ông Bùi Thành Nhơn<br>Ông Dương Văn Bắc                                                                                                                                                                   | Chủ tịch Hội đồng Quản trị<br>Tổng Giám đốc          |
| <b>Trụ sở chính</b>                             | 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                                                                                                  |                                                      |
| <b>Chi nhánh</b>                                | 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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 03 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.

#### PHE CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 60. 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 03 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 03 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 29 tháng 04 năm 2025

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

**Mẫu số B 01a – DN**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

| Mã số      | TÀI SẢN                                  | Thuyết minh | Tại ngày                 |                           |
|------------|------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
|            |                                          |             | 31/03/2025<br>VND        | 31/12/2024<br>VND         |
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>4.658.612.114.261</b> | <b>11.884.231.975.068</b> |
| 110        | Tiền và các khoản tương đương tiền       | 3           | 625.919.730.634          | 958.973.102.914           |
| 111        | Tiền                                     |             | 575.866.822.066          | 958.920.621.387           |
| 112        | Các khoản tương đương tiền               |             | 50.052.908.568           | 52.481.527                |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>1.708.218.975.192</b> | <b>8.527.998.284.283</b>  |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 5           | 198.572.117.692          | 139.812.261.723           |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 6           | 328.462.049.368          | 327.680.702.916           |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                   | 7(a)        | 1.201.964.727.895        | 8.081.285.239.407         |
| 137        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 8(a)        | (20.779.919.763)         | (20.779.919.763)          |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>2.262.532.950.631</b> | <b>2.336.128.553.003</b>  |
| 141        | Hàng tồn kho                             | 9           | 2.262.532.950.631        | 2.336.128.553.003         |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>61.940.457.804</b>    | <b>61.132.034.868</b>     |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn               | 10(a)       | 26.495.998.161           | 26.546.566.154            |
| 152        | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ      | 17(b)       | 31.779.210.306           | 30.920.219.377            |
| 153        | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17(b)       | 3.665.249.337            | 3.665.249.337             |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 60 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

| Mã số      | TÀI SẢN (tiếp theo)                          | Thuyết minh | Tại ngày                  |                           |
|------------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|            |                                              |             | 31/03/2025<br>VND         | 31/12/2024<br>VND         |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>76.979.112.034.197</b> | <b>78.117.343.505.543</b> |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>5.874.163.332.784</b>  | <b>5.874.163.332.784</b>  |
| 216        | Phải thu dài hạn khác                        | 7(b)        | 5.890.665.332.784         | 5.890.665.332.784         |
| 219        | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 8(b)        | (16.502.000.000)          | (16.502.000.000)          |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                       |             | <b>511.576.678.694</b>    | <b>515.317.028.638</b>    |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                     | 11(a)       | 450.042.456.055           | 453.345.747.724           |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 604.993.568.669           | 604.993.568.669           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (154.951.112.614)         | (151.647.820.945)         |
| 227        | Tài sản cố định vô hình                      | 11(b)       | 61.534.222.639            | 61.971.280.914            |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 169.887.346.122           | 169.887.346.122           |
| 229        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (108.353.123.483)         | (107.916.065.208)         |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | 12          | <b>326.575.840.130</b>    | <b>328.099.042.176</b>    |
| 231        | Nguyên giá                                   |             | 387.467.333.888           | 387.467.333.888           |
| 232        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (60.891.493.758)          | (59.368.291.712)          |
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               |             | <b>186.105.859.436</b>    | <b>186.105.859.436</b>    |
| 241        | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 13          | 181.998.060.395           | 181.998.060.395           |
| 242        | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 14          | 4.107.799.041             | 4.107.799.041             |
| <b>250</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              |             | <b>70.077.180.262.744</b> | <b>71.209.851.262.744</b> |
| 251        | Đầu tư vào công ty con                       | 4           | 70.414.800.079.802        | 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           | 22.325.600.000            | 22.325.600.000            |
| 254        | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 4           | (435.337.477.058)         | (435.337.477.058)         |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>3.510.060.409</b>      | <b>3.806.979.765</b>      |
| 261        | Chi phí trả trước dài hạn                    | 10 (b)      | 3.474.109.809             | 3.771.029.165             |
| 262        | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 23          | 35.950.600                | 35.950.600                |
| <b>270</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          |             | <b>81.637.724.148.458</b> | <b>90.001.575.480.611</b> |

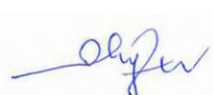
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 60 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

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

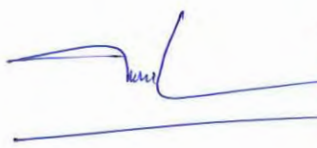
Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Tại ngày                  |                           |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|       |                                                               |             | 31/03/2025<br>VND         | 31/12/2024<br>VND         |
| 300   | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                                            |             | <b>58.478.366.491.220</b> | <b>67.191.913.586.293</b> |
| 310   | <b>Nợ ngắn hạn</b>                                            |             | <b>33.316.061.386.290</b> | <b>38.205.302.121.048</b> |
| 311   | Phải trả người bán ngắn hạn                                   | 15          | 351.508.803.662           | 325.072.414.584           |
| 312   | Người mua trả tiền trước ngắn hạn                             | 16          | 268.291.694.170           | 281.403.665.254           |
| 313   | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                           | 17(a)       | 2.042.615.318             | 3.176.909.131             |
| 314   | Phải trả người lao động                                       |             | 3.359.689.327             | 1.536.456.261             |
| 315   | Chi phí phải trả ngắn hạn                                     | 18(a)       | 5.922.397.394.464         | 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)       | 5.753.447.077.043         | 6.455.452.790.362         |
| 320   | Vay ngắn hạn                                                  | 21(a)       | 21.008.807.299.709        | 25.724.617.839.292        |
| 322   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                     |             | 4.834.707.349             | 4.834.707.349             |
| 330   | <b>Nợ dài hạn</b>                                             |             | <b>25.162.305.104.930</b> | <b>28.986.611.465.245</b> |
| 333   | Chi phí phải trả dài hạn                                      | 18(b)       | 64.064.894.931            | 342.309.912.572           |
| 336   | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                              | 19          | 55.798.946.414            | 56.141.972.724            |
| 337   | Phải trả dài hạn khác                                         | 20(b)       | 16.322.093.587.460        | 18.647.409.000.000        |
| 338   | Vay dài hạn                                                   | 21(b)       | 8.717.935.299.575         | 9.938.338.203.399         |
| 342   | Dự phòng phải trả dài hạn                                     | 22          | 2.412.376.550             | 2.412.376.550             |
| 400   | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                         |             | <b>23.159.357.657.238</b> | <b>22.809.661.894.318</b> |
| 410   | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                         |             | <b>23.159.357.657.238</b> | <b>22.809.661.894.318</b> |
| 411   | Vốn góp của chủ sở hữu                                        | 24, 25      | 19.501.045.380.000        | 19.501.045.380.000        |
| 411a  | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 19.501.045.380.000        | 19.501.045.380.000        |
| 412   | Thặng dư vốn cổ phần                                          | 25          | 5.051.601.924.626         | 5.051.601.924.626         |
| 421   | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                             | 25          | (1.393.289.647.388)       | (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                   |             | 349.695.762.920           | 168.720.685.764           |
| 440   | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                                         |             | <b>81.637.724.148.458</b> | <b>90.001.575.480.611</b> |



Trần Thị Nhung  
Người lập

  
Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



  
Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 04 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 60 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mẫu số B 02a – DN

| Mã số | Chỉ tiêu                                        | Thuyết minh | Quý 1/2025<br>VND | Quý 1/2024<br>VND   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|-------|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
|       |                                                 |             |                   |                     | 31/03/2025<br>VND        | 31/03/2024<br>VND   |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          |             | 77.691.999.812    | 46.883.840.249      | 77.691.999.812           | 46.883.840.249      |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -                 | -                   | -                        | -                   |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27          | 77.691.999.812    | 46.883.840.249      | 77.691.999.812           | 46.883.840.249      |
| 11    | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 28          | (60.189.586.688)  | (46.338.017.603)    | (60.189.586.688)         | (46.338.017.603)    |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 17.502.413.124    | 545.822.646         | 17.502.413.124           | 545.822.646         |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 29          | 1.325.747.231.057 | 243.771.442.190     | 1.325.747.231.057        | 243.771.442.190     |
| 22    | Chi phí tài chính                               | 30          | (993.765.980.204) | (1.374.146.002.093) | (993.765.980.204)        | (1.374.146.002.093) |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                     |             | (832.160.167.158) | (940.090.426.885)   | (832.160.167.158)        | (940.090.426.885)   |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | 31          | (68.244.322)      | (150.233.041)       | (68.244.322)             | (150.233.041)       |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 32          | (1.709.130.149)   | (519.230.812)       | (1.709.130.149)          | (519.230.812)       |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 347.706.289.506   | (1.130.498.201.110) | 347.706.289.506          | (1.130.498.201.110) |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 33          | 2.063.443.133     | 14.122.792          | 2.063.443.133            | 14.122.792          |
| 32    | Chi phí khác                                    | 33          | (73.969.719)      | (292.002.997)       | (73.969.719)             | (292.002.997)       |
| 40    | Lợi nhuận khác                                  |             | 1.989.473.414     | (277.880.205)       | 1.989.473.414            | (277.880.205)       |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               |             | 349.695.762.920   | (1.130.776.081.315) | 349.695.762.920          | (1.130.776.081.315) |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 60 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 | Chi tiêu                    | Thuyết minh | Quý 1/2025<br>VND      | Quý 1/2024<br>VND          | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                            |
|-------|-----------------------------|-------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
|       |                             |             |                        |                            | 31/03/2025<br>VND        | 31/03/2024<br>VND          |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 34          | -                      | -                          | -                        | -                          |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 23,34       | -                      | -                          | -                        | -                          |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN     |             | <u>349.695.762.920</u> | <u>(1.130.776.081.315)</u> | <u>349.695.762.920</u>   | <u>(1.130.776.081.315)</u> |



Trần Thị Nhung  
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 04 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 60 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 | Chỉ tiêu                                                                 | Thuyết minh | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------|
|       |                                                                          |             | 31/03/2025<br>VND        | 31/03/2024<br>VND   |
|       | <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                           |             |                          |                     |
| 01    | Lợi nhuận kế toán trước thuế                                             |             | 349.695.762.920          | (1.130.776.081.315) |
|       | Điều chỉnh cho các khoản:                                                |             |                          |                     |
| 02    | Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư                                     |             | 5.263.551.990            | 9.569.241.103       |
| 03    | Các khoản dự phòng                                                       |             | -                        | -                   |
| 04    | Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái                                            |             | 143.243.464.355          | 407.570.823.962     |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                  |             | (1.085.543.502.716)      | (173.542.889)       |
| 06    | Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu                          |             | 846.674.251.605          | 965.430.352.826     |
| 08    | Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động |             | 259.333.528.154          | 251.620.793.687     |
| 09    | Giảm/(tăng) các khoản phải thu                                           |             | 5.990.852.852.680        | 209.767.241.817     |
| 10    | Giảm/(tăng) hàng tồn kho                                                 |             | 386.209.628.082          | (745.403.735)       |
| 11    | Giảm các khoản phải trả                                                  |             | (8.398.230.896.906)      | (10.703.524.446)    |
| 12    | Giảm chi phí trả trước                                                   |             | 347.487.349              | 46.382.079          |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả                                                      |             | (554.173.004.541)        | (166.747.152.982)   |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                            |             | (2.315.660.405.182)      | 283.238.336.420     |
|       | <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                               |             |                          |                     |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác           |             | -                        | -                   |
| 22    | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác        |             | -                        | -                   |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác             |             | -                        | -                   |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             | 8.032.743.073.000        | -                   |
| 27    | Tiền thu cổ tức và lợi nhuận được chia                                   |             | 20.736.968.198           | 189.164.932         |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                |             | 8.053.480.041.198        | 189.164.932         |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 60 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)

|                                        |                                                         | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Mã số                                  | Chỉ tiêu                                                | Thuyết minh              |                   |
|                                        |                                                         | 31/03/2025               | 31/03/2024        |
|                                        |                                                         | VND                      | VND               |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                         |                          |                   |
| 33                                     | Tiền thu từ đi vay                                      | 4.758.258.067            | 2.593.000.000     |
| 34                                     | Tiền chi trả nợ gốc vay                                 | (6.075.631.795.055)      | (523.473.805.266) |
| 40                                     | Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính                 | (6.070.873.536.988)      | (520.880.805.266) |
|                                        |                                                         |                          |                   |
| 50                                     | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          | (333.053.900.972)        | (237.453.303.914) |
|                                        |                                                         |                          |                   |
| 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 | 528.692                  | (5.298.818)       |
|                                        |                                                         |                          |                   |
| 70                                     | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 625.919.730.634          | 177.971.141.891   |



Trần Thị Nhung  
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng




Đương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 04 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 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 70 ngày 05 tháng 11 năm 2024. 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 03 năm 2025, Công ty có 31 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 54 công ty con gián tiếp và 6 công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 54 công ty con gián 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                                  | 31/03/2025 |       | 31/12/2024 |       |
|-----|--------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
|     |                                                              |                        |                                                  | Tỷ lệ      | Tỷ lệ | Tỷ lệ      | Tỷ lệ |
|     |                                                              |                        |                                                  | sở hữu     | quyền | sở hữu     | quyền |
|     |                                                              |                        |                                                  | biểu       |       | biểu       |       |
|     |                                                              |                        |                                                  | quyết      |       | quyết      |       |
|     |                                                              |                        |                                                  | %          | %     | %          | %     |
|     | Công ty con gián tiếp:                                       |                        |                                                  |            |       |            |       |
| 1   | Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận                       | Tỉnh Bình Thuận        | 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                                      | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 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                          | 59,50      | 99,99 | 67,14      | 99,99 |
| 5   | Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99      | 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                 | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99      | 99,99 | 99,99      | 99,99 |
| 11  | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                            | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,98      | 99,99 | 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                          | 99,98      | 99,98 | 99,98      | 99,98 |
| 15  | Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,97      | 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 Rồng                | 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 Đỉnh Phát                       | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 59,50      | 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                          | 99,95      | 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                                     | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                          | 99,89      | 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)**

|                                    |                                                         |                        |                                                                   | 31/03/2025               | 31/12/2024                           |                          |                                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| STT                                | Tên                                                     | Địa điểm               | Hoạt động chính                                                   | Tỷ lệ<br>sở hữu<br><br>% | Tỷ lệ<br>quyền<br>biểu<br>quyết<br>% | Tỷ lệ<br>sở hữu<br><br>% | Tỷ lệ<br>quyền<br>biểu<br>quyết<br>% |
| Công ty con gián tiếp: (tiếp theo) |                                                         |                        |                                                                   |                          |                                      |                          |                                      |
| 25                                 | Công ty TNHH The Forest City                            | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 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                                           | 59,26                    | 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                                           | 98,97                    | 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                                           | 99,99                    | 99,99                                | 99,99                    | 99,99                                |
| 32                                 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn                  | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                         | 96,14                    | 96,15                                | 96,14                    | 96,15                                |
| 33                                 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng               | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                         | 95,79                    | 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                                           | 50,98                    | 99,99                                | 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                                | 99,99                    | 99,99                                |
| 37                                 | Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim              | TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                                           | 99,99                    | 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                        | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 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                                           | 47,23                    | 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                                |

**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               | 31/03/2025   |                        | 31/12/2024   |                        |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                           |                                                           |                        |                               | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|                                           |                                                           |                        |                               | %            | %                      | %            | %                      |
| <b>Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)</b> |                                                           |                        |                               |              |                        |              |                        |
| 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 Bình Thuận        | 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                  |
| 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                              | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày     | 99,97        | 99,99                  | 99,97        | 99,99                  |
| 52                                        | Công ty Cổ phần Đức Tân                                   | Tỉnh Bình Thuận        | 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 Bình Thuận        | 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                  |

(\*) 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.

|                                    |                                                        |                 |                          |       |       |       |       |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Công ty liên kết gián tiếp:</b> |                                                        |                 |                          |       |       |       |       |
| 1                                  | Công ty TNHH Sài Gòn Gôn                               | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản  | 50,00 | 50,00 | 50,00 | 50,00 |
| 2                                  | Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security                      | TP. Hồ Chí Minh | Hoạt động bảo vệ cá nhân | 24,00 | 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  | 48,98 | 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 | 00,00 | 00,00 |





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

Tại ngày 31 tháng 03 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 03 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 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 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 tái 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 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.

**2.20 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.

**2.21 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 thỏa 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 thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

**2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

- 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 thỏa 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 thỏa 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.

**2.22 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

**2.23 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.

**2.24 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.

**2.25 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.

**2.26 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

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.

**2.27 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.

**2.28 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.

**2.29 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Ước tính kế toán (tiếp theo)**

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**

|                                 | 31/03/2025             | 31/12/2024             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 575.866.822.066        | 958.920.621.387        |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 50.052.908.568         | 52.481.527             |
|                                 | <b>625.919.730.634</b> | <b>958.973.102.914</b> |

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, hưởng lãi suất 3,3%/năm đến 3,9%/năm (năm 2024: 3,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 03 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         | 31/03/2025   |                  |                    |                |                   | 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 (***)                         | Kinh doanh bất động sản | 59,52        | 59,52            | 4.494.403.000.000  | (*)            | -                 | 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                             | Kinh doanh bất động sản | 98,09        | 98,09            | 5.470.700.000.000  | (*)            | -                 | 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                               | Kinh doanh bất động sản | 99,99        | 99,99            | 3.739.989.500.000  | (*)            | -                 | 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 (****)             | Kinh doanh bất động sản | 99,99        | 99,99            | 204.800.000.000    | (*)            | (26.663.963.273)  | 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 TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát          | Kinh doanh bất động sản | 99,99        | 99,99            | 1.632.498.000.000  | (*)            | -                 | 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 | Kinh doanh bất động sản | 99,97        | 99,97            | 789.981.000.000    | (*)            | -                 | 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    | (*)            | (69.464.060.382)  | 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     | (*)            | -                 | 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 Cổ phần Ngôi Nhà Mega                                   | Kinh doanh bất động sản | 98,60        | 98,60            | 211.998.000.000    | (*)            | (22.882.399.356)  | 98,60        | 98,60            | 211.998.000.000    | (*)            | (22.882.399.356)  |
| 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              | 31/03/2025         |                  |                 |                   |                  | 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              | Kinh doanh bất động sản | 99,99              | 99,99            | 138.986.100.000 | (*)               | (77.192.237.371) | 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 (****) | Kinh doanh bất động sản | 51,00              | 51,00            | 51.000.000      | (*)               | (33.147.551)     | 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   | Kinh doanh bất động sản | 99,99              | 99,99            | 10.000.000.000  | (*)               | (297.540.084)    | 99,99              | 99,99            | 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     | (*)               | -                |
|     |                                                    |                         | 70.414.800.079.802 |                  |                 | {431.033.348.017} |                  | 71.547.471.079.802 |                  |                 | {431.033.348.017} |                  |



**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

| STT | Tên công ty                                            | Ngành nghề                                                  | 31/03/2025                   |                |                    |              | 31/12/2024                   |                |                    |              |
|-----|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------------------|----------------|--------------------|--------------|
|     |                                                        |                                                             | 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 |                    | -            | 75.392.060.000               |                | -                  |              |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**

Mẫu số B 09a – DN

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                 | <b>31/03/2025</b>      |                         | <b>31/12/2024</b>      |                         |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                 | <b>Giá trị<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> | <b>Giá trị<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> |
| Bên thứ ba                                      | 109.771.844.969        | (3.194.410.035)         | 61.284.337.489         | (3.194.410.035)         |
| Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành<br>Nhơn        | 23.355.000.000         | -                       | 20.655.000.000         | -                       |
| Chi nhánh Cần Thơ - Công ty TNHH<br>Đầu tư 0709 | 27.645.370.351         | -                       | 5.269.658.199          | -                       |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà<br>Nova          | 18.627.040.116         | -                       | -                      | -                       |
| Khác                                            | 40.144.434.502         | (3.194.410.035)         | 35.359.679.290         | (3.194.410.035)         |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))               | 88.800.272.723         | -                       | 78.527.924.234         | -                       |
|                                                 | <b>198.572.117.692</b> | <b>(3.194.410.035)</b>  | <b>139.812.261.723</b> | <b>(3.194.410.035)</b>  |

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                 | <b>31/03/2025</b>      |                         | <b>31/12/2024</b>      |                         |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                 | <b>Giá trị<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> | <b>Giá trị<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> |
| Bên thứ ba                                      |                        |                         |                        |                         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp<br>Sài Gòn (*) | 323.222.166.783        | -                       | 323.222.166.783        | -                       |
| Khác                                            | 5.239.882.585          | (890.144.386)           | 4.458.536.133          | (890.144.386)           |
|                                                 | <b>328.462.049.368</b> | <b>(890.144.386)</b>    | <b>327.680.702.916</b> | <b>(890.144.386)</b>    |

(\*) Tại ngày 31 tháng 03 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**

|                                                         | 31/03/2025               |                         | 31/12/2024               |                         |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                         | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         |
| Phải thu tiền chuyển nhượng vốn                         | -                        | -                       | 5.132.000.000.000        | -                       |
| Phải thu tiền hợp tác đầu tư (i)                        | -                        | -                       | 1.800.000.000.000        | -                       |
| Phải thu từ thanh lý hợp đồng                           | 729.868.155.158          | -                       | 29.307.155.158           | -                       |
| Phải thu lãi hợp tác đầu tư (i)                         | 138.502.875.608          | -                       | 6.085.917.688            | -                       |
| Phải thu theo thỏa thuận cần trừ                        | 131.815.000.000          | -                       | 960.000.000.000          | -                       |
| Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển<br>nhượng vốn góp (ii) | 57.404.295.518           | -                       | 57.404.295.518           | -                       |
| Khác                                                    | 144.374.401.611          | (16.695.365.342)        | 96.487.871.043           | (16.695.365.342)        |
|                                                         | <b>1.201.964.727.895</b> | <b>(16.695.365.342)</b> | <b>8.081.285.239.407</b> | <b>(16.695.365.342)</b> |

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

|                                                              | 31/03/2025               |                         | 31/12/2024               |                         |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                              | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         |
| Bên thứ ba                                                   | 1.082.492.275.352        | (1.695.365.342)         | 8.027.665.334.809        | (1.695.365.342)         |
| Công ty TNHH Phát Triển Bất động<br>sân Nhà Xanh             | -                        | -                       | 3.000.000.000.000        | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát Triển<br>Bất động sản Bạch Dương | -                        | -                       | 2.132.000.000.000        | -                       |
| Công ty Cổ phần Mũi Yển                                      | 700.561.000.000          | -                       | 1.800.000.000.000        | -                       |
| Công ty Cổ phần Galactic Group                               | 131.815.000.000          | -                       | 960.000.000.000          | -                       |
| Khác                                                         | 250.116.275.352          | (1.695.365.342)         | 135.665.334.809          | (1.695.365.342)         |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))                            | 119.472.452.543          | (15.000.000.000)        | 53.619.904.598           | (15.000.000.000)        |
|                                                              | <b>1.201.964.727.895</b> | <b>(16.695.365.342)</b> | <b>8.081.285.239.407</b> | <b>(16.695.365.342)</b> |

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

Mẫu số B 09a – DN

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

|                                | 31/03/2025               |                         | 31/12/2024               |                         |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         |
| Phải thu từ hợp tác đầu tư (i) | 5.873.600.000.000        | -                       | 5.873.600.000.000        | -                       |
| Phải thu khác                  | 17.065.332.784           | (16.502.000.000)        | 17.065.332.784           | (16.502.000.000)        |
|                                | <b>5.890.665.332.784</b> | <b>(16.502.000.000)</b> | <b>5.890.665.332.784</b> | <b>(16.502.000.000)</b> |

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

|                                                  | 31/03/2025               |                         | 31/12/2024               |                         |
|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                  | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>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<br>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        | -                       | 4.623.600.000.000        | -                       |
|                                                  | <b>5.890.665.332.784</b> | <b>(16.502.000.000)</b> | <b>5.890.665.332.784</b> | <b>(16.502.000.000)</b> |

(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

|                                                                         |                      | 31/03/2025            |                                  |                       | 31/12/2024            |                                  |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
|                                                                         | Thời gian<br>quá hạn | Giá gốc<br>VND        | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND       | Giá gốc<br>VND        | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND       |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                      |                      | <b>21.009.194.083</b> | <b>229.274.320</b>               | <b>20.779.919.763</b> | <b>21.009.194.083</b> | <b>229.274.320</b>               | <b>20.779.919.763</b> |
| Phải thu khác - Công ty<br>CP Điện tử và Dịch vụ<br>Công nghiệp Sài Gòn | > 3 năm              | 15.000.000.000        | -                                | 15.000.000.000        | 15.000.000.000        | -                                | 15.000.000.000        |
| Phải thu khác                                                           | > 3 năm              | 1.722.683.842         | 27.318.500                       | 1.695.365.342         | 1.722.683.842         | 27.318.500                       | 1.695.365.342         |
| Phải thu khách hàng                                                     | > 3 năm              | 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                                                 | > 3 năm              | 890.144.386           | -                                | 890.144.386           | 890.144.386           | -                                | 890.144.386           |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                       |                      | <b>16.502.000.000</b> | <b>-</b>                         | <b>16.502.000.000</b> | <b>16.502.000.000</b> | <b>-</b>                         | <b>16.502.000.000</b> |
| Phải thu khác - Công ty<br>TNHH MTV Du lịch Thanh<br>Niên Việt Nam      | > 3 năm              | 16.500.000.000        | -                                | 16.500.000.000        | 16.500.000.000        | -                                | 16.500.000.000        |
| Phải thu khác                                                           | > 3 năm              | 2.000.000             | -                                | 2.000.000             | 2.000.000             | -                                | 2.000.000             |
|                                                                         |                      | <b>37.511.194.083</b> | <b>229.274.320</b>               | <b>37.281.919.763</b> | <b>37.511.194.083</b> | <b>229.274.320</b>               | <b>37.281.919.763</b> |

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

|                             | <u>Nợ phải thu ngắn hạn</u> | <u>Nợ phải thu dài hạn</u> | <u>Tổng cộng</u>      |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                  | 20.779.919.763              | 16.502.000.000             | 37.281.919.763        |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | -                           | -                          | -                     |
| Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | -                           | -                          | -                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>           | <b>20.779.919.763</b>       | <b>16.502.000.000</b>      | <b>37.281.919.763</b> |

## 9 HÀNG TỒN KHO

|                                                 | 31/03/2025               | 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                           | 74.549.800.000           | 101.989.469.129          |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii) | 13.206.372.783           | 13.206.372.783           |
| Hàng hóa khác                                   | 1.074.743.461            | 1.098.729.396            |
|                                                 | <b>2.262.532.950.631</b> | <b>2.336.128.553.003</b> |

(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 03 năm 2025, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 31 tháng 03 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 Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, 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 03 năm 2025, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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

|                                                 | 31/03/2025            | 31/12/2024            |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                 | VND                   | VND                   |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 22.684.528.794        | 22.704.402.087        |
| Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ         | 80.466.035            | 86.041.035            |
| Khác                                            | 3.731.003.332         | 3.756.123.032         |
|                                                 | <b>26.495.998.161</b> | <b>26.546.566.154</b> |

## (b) Dài hạn

|                                                 | 31/03/2025           | 31/12/2024           |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                 | VND                  | VND                  |
| Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng             | 1.963.285.467        | 2.188.655.339        |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 500.101.365          | 538.916.943          |
| Công cụ, dụng cụ                                | 35.388.101           | 50.554.434           |
| Khác                                            | 975.334.876          | 992.902.449          |
|                                                 | <b>3.474.109.809</b> | <b>3.771.029.165</b> |



**10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**

Biến động chi phí trả trước trong kỳ như sau:

|                   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                       |
|-------------------|--------------------------|-----------------------|
|                   | 31/03/2025               | 31/12/2024            |
|                   | VND                      | VND                   |
| Số dư đầu năm     | 30.317.595.319           | 30.635.459.464        |
| Tăng trong năm    | 247.328.370              | 7.198.920.991         |
| Tăng khác         | -                        | 2.071.746.002         |
| Phân bổ trong năm | (594.815.719)            | (4.944.479.258)       |
| Kết chuyển khác   | -                        | (4.644.051.880)       |
|                   | <b>29.970.107.970</b>    | <b>30.317.595.319</b> |

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<br>kiến trúc<br>VND | Máy móc và<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản<br>cố định khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                               |                                           |                                     |                                |                   |
| 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   |
| Tại ngày 31 tháng 03 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   |
| <b>Giá trị hao mòn</b>        |                                  |                               |                                           |                                     |                                |                   |
| 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 kỳ             | (2.821.762.205)                  | (214.397.847)                 | (162.732.888)                             | (104.398.729)                       | -                              | (3.303.291.669)   |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | (83.143.309.787)                 | (10.633.747.665)              | (9.610.676.058)                           | (51.464.379.104)                    | (99.000.000)                   | (154.951.112.614) |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                               |                                           |                                     |                                |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025   | 441.765.207.603                  | 8.367.493.060                 | 2.726.020.267                             | 487.026.794                         | -                              | 453.345.747.724   |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | 438.943.445.398                  | 8.153.095.213                 | 2.563.287.379                             | 382.628.065                         | -                              | 450.042.456.055   |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình của công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 69,68 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 69,54 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 410 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).

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

Mẫu số B 09a – DN

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

|                               | Quyền sử dụng đất<br>VND | Bản quyền<br>phần mềm<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                              |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025   | 57.754.517.947           | 112.132.828.175              | 169.887.346.122   |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | 57.754.517.947           | 112.132.828.175              | 169.887.346.122   |
| <b>Giá trị hao mòn</b>        |                          |                              |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025   | -                        | (107.916.065.208)            | (107.916.065.208) |
| Khấu hao trong kỳ             | -                        | (437.058.275)                | (437.058.275)     |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | -                        | (108.353.123.483)            | (108.353.123.483) |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                              |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025   | 57.754.517.947           | 4.216.762.967                | 61.971.280.914    |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | 57.754.517.947           | 3.779.704.692                | 61.534.222.639    |

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 103 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 03 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<br>VND | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                                  |                  |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025   | 76.447.986.206           | 311.019.347.682                  | 387.467.333.888  |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | 76.447.986.206           | 311.019.347.682                  | 387.467.333.888  |
| <b>Giá trị hao mòn</b>        |                          |                                  |                  |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025   | -                        | (59.368.291.712)                 | (59.368.291.712) |
| Khấu hao trong kỳ             | -                        | (1.523.202.046)                  | (1.523.202.046)  |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | -                        | (60.891.493.758)                 | (60.891.493.758) |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                                  |                  |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025   | 76.447.986.206           | 251.651.055.970                  | 328.099.042.176  |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | 76.447.986.206           | 250.127.853.924                  | 326.575.840.130  |

Tại ngày 31 tháng 03 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.

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 DỞ DANG DÀI HẠN**

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại 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.

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG**

|                            | 31/03/2025           | 31/12/2024           |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | VND                  | VND                  |
| Chi phí xây dựng, sửa chữa | 4.107.799.041        | 4.107.799.041        |
|                            | <b>4.107.799.041</b> | <b>4.107.799.041</b> |

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

|                          | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                      |
|--------------------------|--------------------------|----------------------|
|                          | 31/03/2025               | 31/12/2024           |
|                          | VND                      | VND                  |
| Số dư đầu năm            | 4.107.799.041            | 6.451.621.122        |
| Chuyển sang hàng tồn kho | -                        | (730.149.429)        |
| Khác                     | -                        | (1.613.672.652)      |
| <b>Số dư cuối năm</b>    | <b>4.107.799.041</b>     | <b>4.107.799.041</b> |

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                | 31/03/2025             | 31/12/2024             |
|----------------|------------------------|------------------------|
|                | VND                    | VND                    |
| Bên thứ ba (*) | 351.508.803.662        | 325.072.414.585        |
|                | <b>351.508.803.662</b> | <b>325.072.414.585</b> |

(\*) 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:

|                                                                                | 31/03/2025      | 31/12/2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                | VND             | VND             |
| UBS AG, Singapore Branch<br>(trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch) | 164.092.500.000 | 162.887.625.025 |

Tại ngày 31 tháng 03 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 03 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<br>nộp trong kỳ | Cần trừ trong kỳ       | Đã nộp trong kỳ        | Tại ngày 31/03/2025     |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                 | VND                     | VND                                 | VND                    | VND                    | VND                     |
| <b>(a) Phải nộp</b>             |                         |                                     |                        |                        |                         |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa      | -                       | 5.771.170.041                       | (5.771.170.041)        | -                      | -                       |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 1.979.905.615           | 3.226.762.410                       | -                      | (4.303.140.682)        | 903.527.343             |
| Thuế nhà thầu                   | 149.416.363             | 1.139.087.975                       | -                      | (149.416.363)          | 1.139.087.975           |
| Thuế khác                       | 1.047.587.153           | (924.378.027)                       | -                      | (123.209.126)          | -                       |
|                                 | <b>3.176.909.131</b>    | <b>9.212.642.399</b>                | <b>(5.771.170.041)</b> | <b>(4.575.766.171)</b> | <b>2.042.615.318</b>    |
| <b>(b) Phải thu</b>             |                         |                                     |                        |                        |                         |
| Thuế GTGT được khấu trừ         | (30.920.219.377)        | (6.630.160.970)                     | 5.771.170.041          | -                      | (31.779.210.306)        |
| Thuế TNDN tạm nộp 1%            | (2.714.856.653)         | -                                   | 131.119.711            | -                      | (2.583.736.942)         |
| Thuế TNDN theo KQKD nộp<br>thừa | (950.392.684)           | -                                   | (131.119.711)          | -                      | (1.081.512.395)         |
|                                 | <b>(34.585.468.714)</b> | <b>(6.630.160.970)</b>              | <b>5.771.170.041</b>   | <b>-</b>               | <b>(35.444.459.643)</b> |

**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**

|                  | 31/03/2025               | 31/12/2024               |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | VND                      | VND                      |
| Chi phí lãi vay  | 5.749.247.126.685        | 5.174.129.335.750        |
| Chi phí xây dựng | 128.699.925.467          | 128.699.925.467          |
| Khác             | 44.450.342.312           | 105.005.972.350          |
|                  | <b>5.922.397.394.464</b> | <b>5.407.835.233.567</b> |

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

|                                                    | 31/03/2025               | 31/12/2024               |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                    | VND                      | VND                      |
| Bên thứ ba                                         | 5.906.053.648.000        | 5.396.997.115.048        |
| UBS AG, Singapore Branch                           |                          |                          |
| (trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch) | 1.181.401.225.109        | 997.281.575.463          |
| Seatown Private Credit Master Fund                 | 763.038.723.243          | 662.215.440.192          |
| Credit Opportunities III Pte. Limited              | 670.385.726.882          | 566.400.054.262          |
| Dallas Vietnam Gamma Ltd                           | 583.093.346.876          | 527.470.881.122          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV                   | 579.077.499.745          | 523.606.240.434          |
| Khác                                               | 2.129.057.126.145        | 2.120.022.923.575        |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))                  | 16.343.746.464           | 10.838.118.519           |
|                                                    | <b>5.922.397.394.464</b> | <b>5.407.835.233.567</b> |

**(b) Dài hạn**

|                 | 31/03/2025            | 31/12/2024             |
|-----------------|-----------------------|------------------------|
|                 | VND                   | VND                    |
| Chi phí lãi vay | 64.064.894.931        | 342.309.912.572        |
|                 | <b>64.064.894.931</b> | <b>342.309.912.572</b> |

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

|                                     | 31/03/2025            | 31/12/2024             |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                     | VND                   | VND                    |
| Bên thứ ba                          | -                     | 288.899.678.743        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí | -                     | 288.899.678.743        |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))   | 64.064.894.931        | 53.410.233.829         |
|                                     | <b>64.064.894.931</b> | <b>342.309.912.572</b> |

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền nhận trước về cho thuê bãi đậu xe (thuyết Minh 38 (b)).



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

Mẫu số B 09a – DN

**20 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

|                                                                 | 31/03/2025               | 31/12/2024               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                 | VND                      | VND                      |
| Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên bảo đảm (i) | 2.686.204.928.861        | 2.685.672.297.964        |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (ii)                            | 1.179.715.473.588        | 1.882.403.473.588        |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (iii)                          | 388.820.357.740          | 388.820.357.740          |
| Phải trả từ việc cần trừ công nợ                                | 281.542.574.627          | 281.620.568.627          |
| Khác                                                            | 1.217.163.742.227        | 1.216.936.092.443        |
|                                                                 | <b>5.753.447.077.043</b> | <b>6.455.452.790.362</b> |

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

|                                           | 31/03/2025               | 31/12/2024               |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                           | VND                      | VND                      |
| Bên thứ ba                                | 1.873.967.166.554        | 2.576.505.510.770        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova       | 1.190.631.268.317        | 1.893.319.268.317        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi | 388.820.357.740          | 388.820.357.740          |
| Công ty Cổ phần Novareal                  | 198.779.222.229          | 198.857.216.229          |
| Khác                                      | 95.736.318.268           | 95.508.668.484           |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))         | 3.879.479.910.489        | 3.878.947.279.592        |
|                                           | <b>5.753.447.077.043</b> | <b>6.455.452.790.362</b> |

**(b) Dài hạn**

|                                      | 31/03/2025                | 31/12/2024                |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                      | VND                       | VND                       |
| Phát triển hợp tác đầu tư dự án (ii) | 16.319.849.000.000        | 18.647.409.000.000        |
| Phải trả từ việc cần trừ công nợ     | 2.244.587.460             | -                         |
|                                      | <b>16.322.093.587.460</b> | <b>18.647.409.000.000</b> |

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

|                                   | 31/03/2025                | 31/12/2024                |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                   | VND                       | VND                       |
| Bên thứ ba                        | 13.389.093.587.460        | 15.714.409.000.000        |
| Công ty Cổ phần Novareal          | 13.386.849.000.000        | 15.714.409.000.000        |
| Khác                              | 2.244.587.460             | -                         |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | 2.933.000.000.000         | 2.933.000.000.000         |
|                                   | <b>16.322.093.587.460</b> | <b>18.647.409.000.000</b> |

(i) 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.

(ii) 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. 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 hoàn trả lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

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

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

Mẫu số B 09a – DN

**21 CÁC KHOẢN VAY**

|                                          | Tại ngày<br>01/01/2025    | Tăng                 | Giảm                       | Đánh giá chênh<br>lệch tỷ giá | Vay dài hạn đến<br>hạn trả | Tại ngày<br>31/03/2025    |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                          | VND                       | VND                  | VND                        | VND                           | VND                        | VND                       |
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                  |                           |                      |                            |                               |                            |                           |
| Vay ngân hàng (*)                        | 2.252.100.860.793         | -                    | (938.750.000.000)          | 9.612.000.027                 | -                          | 1.322.962.860.820         |
| Vay bên thứ ba (**)                      | 7.405.943.760.000         | -                    | -                          | 52.118.640.000                | -                          | 7.458.062.400.000         |
| Trái phiếu (***)                         | 15.662.869.221.471        | -                    | (5.139.123.193.868)        | -                             | 1.290.655.501.595          | 11.814.401.529.198        |
| Chi phí phát hành trái<br>phiếu (***)    | (40.236.002.972)          | -                    | 9.676.512.663              | -                             | -                          | (30.559.490.309)          |
| Vay bên liên quan<br>(Thuyết minh 38(b)) | 443.940.000.000           | -                    | -                          | -                             | -                          | 443.940.000.000           |
| <b>Cộng</b>                              | <b>25.724.617.839.292</b> | <b>-</b>             | <b>(6.068.196.681.205)</b> | <b>61.730.640.027</b>         | <b>1.290.655.501.595</b>   | <b>21.008.807.299.709</b> |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>                   |                           |                      |                            |                               |                            |                           |
| Vay ngân hàng (*)                        | 200.000.000               | -                    | -                          | -                             | -                          | 200.000.000               |
| Vay bên thứ ba (**)                      | -                         | -                    | -                          | -                             | -                          | -                         |
| Trái phiếu (***)                         | 9.490.872.840.875         | -                    | -                          | 60.656.767.920                | (1.290.655.501.595)        | 8.260.874.107.200         |
| Chi phí phát hành trái<br>phiếu (***)    | (93.539.622.391)          | -                    | 4.837.571.784              | -                             | -                          | (88.702.050.607)          |
| Vay bên liên quan<br>(Thuyết minh 38(b)) | 540.804.984.915           | 4.758.258.067        | -                          | -                             | -                          | 545.563.242.982           |
| <b>Cộng</b>                              | <b>9.938.338.203.399</b>  | <b>4.758.258.067</b> | <b>4.837.571.784</b>       | <b>60.656.767.920</b>         | <b>(1.290.655.501.595)</b> | <b>8.717.935.299.575</b>  |

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|                                                                                     | 31/03/2025               | 31/12/2024               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                     | VND                      | VND                      |
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                                                             |                          |                          |
| 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) | 489.060.000.000          | 485.469.000.000          |
| Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (ii)                             | 489.060.000.000          | 485.469.000.000          |
| Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (iii)                        | 330.942.860.820          | 328.512.860.793          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (ii)                              | 13.800.000.000           | 17.250.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội Sở (iii)                                     | 100.000.000              | 100.000.000              |
|                                                                                     | <b>1.322.962.860.820</b> | <b>2.252.100.860.793</b> |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>                                                              |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội Sở (iii)                                     | 200.000.000              | 200.000.000              |
|                                                                                     | <b>200.000.000</b>       | <b>200.000.000</b>       |

(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 Tập đoàn trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2025, khoản vay đã được trả toàn 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). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, 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. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

**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 bảng cân đối kế toán 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 Cần Thơ.

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

|                                                                                    | 31/03/2025               | 31/12/2024               |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                    | VND                      | VND                      |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                |                          |                          |
| Credit Opportunities III Pte. Limited (i)                                          | 2.471.040.000.000        | 2.452.896.000.000        |
| Seatown Private Credit Master Fund (ii)                                            | 2.258.942.400.000        | 2.242.355.760.000        |
| UBS AG, Singapore Branch(iii)<br>(trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) | 1.415.700.000.000        | 1.405.305.000.000        |
| Stark1st Co. Ltd (iv)                                                              | 952.380.000.000          | 945.387.000.000          |
| Khác (v)                                                                           | 360.000.000.000          | 360.000.000.000          |
|                                                                                    | <b>7.458.062.400.000</b> | <b>7.405.943.760.000</b> |

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ với Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5%/năm (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

(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.

**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):

(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.

(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. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn.

(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

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

|                                                       | 31/03/2025                | 31/12/2024                |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                       | VND                       | VND                       |
| <b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>              |                           |                           |
| <b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>                   |                           |                           |
| 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)              | 1.436.555.587.422         | 147.435.434.004           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (iii)           | 1.300.000.000.000         | 1.300.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)                   | 864.003.400.000           | 864.003.400.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)                  | 832.964.542.975           | 842.269.919.130           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vi)              | 740.356.933.573           | 750.006.848.209           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vii)             | 651.917.677.364           | 651.917.677.364           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (viii)            | 649.900.000.000           | 649.900.000.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)                 | 468.294.377.881           | 473.304.926.472           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (x)                   | 340.000.000.000           | 5.450.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)                 | 274.521.470.532           | 277.147.155.086           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xii)                | 270.583.291.729           | 270.583.291.729           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiii)               | 225.000.000.000           | 225.000.000.000           |
| Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xiv) | 114.680.939.706           | 115.320.415.104           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xv)                 | 96.571.325.418            | 96.571.325.418            |
| Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xvi)                 | 84.895.900.000            | 84.895.900.000            |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)               | 36.156.082.598            | 36.512.928.955            |
|                                                       | <b>11.814.401.529.198</b> | <b>15.662.869.221.471</b> |



**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):

|                                                   | 31/03/2025               | 31/12/2024               |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | VND                      | VND                      |
| <b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>           |                          |                          |
| <b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>               |                          |                          |
| UBS AG, Singapore Branch (xviii)                  | 8.260.874.107.200        | 8.200.217.339.280        |
| (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (ii)          | -                        | 1.290.655.501.595        |
|                                                   | <b>8.260.874.107.200</b> | <b>9.490.872.840.875</b> |

(i) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển đổi và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31 tháng 03 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 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 phần khu thuộc dự án tại Phan Thiết. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (02) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(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 MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn ban đầu 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.



**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):

(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 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.

(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 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.

(viii) 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 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.

(ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn 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.

(x) 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

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 Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của 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 03 năm 2025, Công ty đã mua lại trước hạn tổng cộng hai mươi (20) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 6.660 tỷ đồng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã mua lại trước hạn một (1) gói Trái Phiếu còn lại và toàn bộ trái phiếu này đã được tắt toán.

**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):

(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 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 cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

(xii) 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.

(xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 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. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.

(xiv) 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 phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 137.600.000.000 đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

(xv) 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.

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

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV 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 Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

**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)

(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 The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ 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 vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 320.935.280 đô la Mỹ với mệnh giá 214.960 đô la Mỹ/Trái Phiếu, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, áp dụng từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 40.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 134.135 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu đã được điều chỉnh thành 36.000 đồng/cổ phần kể từ ngày 5 tháng 1 năm 2025, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 149.038 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Tại ngày 31 tháng 03 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 kỳ như sau:

|                      | 31/03/2025           | 31/12/2024           |
|----------------------|----------------------|----------------------|
|                      | VND                  | VND                  |
| Số đầu kỳ            | 2.412.376.550        | 7.116.345.258        |
| Hoàn nhập trong kỳ   | -                    | (4.703.968.708)      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>2.412.376.550</b> | <b>2.412.376.550</b> |

**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 kỳ như sau:

|                      | 31/03/2025        | 31/12/2024        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
|                      | VND               | VND               |
| Số dư đầu kỳ         | 35.950.600        | 975.873.572       |
| Hoàn nhập trong kỳ   | -                 | (939.922.972)     |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>35.950.600</b> | <b>35.950.600</b> |

**23 TÀI SẢN THUẾ HOẢN LẠI (tiếp theo)**

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 03 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 cân 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 VND | Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND | Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau 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)             | (418.181.460.171)                   | (545.083.013.919)                                   |

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**

|                                | 31/03/2025        |                 | 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       | 1.950.104.538     | -               | 1.950.104.538      | -               |
| Số lượng cổ phần đã phát hành  | 1.950.104.538     | -               | 1.950.104.538      | -               |
| Số lượng cổ phần đang lưu hành | 1.950.104.538     | -               | 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 và 31 tháng 03 năm 2025 | 1.950.104.538  | -              | 1.950.104.538 |

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<br>vốn cổ phần  | Lợi nhuận sau thuế<br>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 | <b>19.501.045.380.000</b> | <b>5.051.601.924.626</b> | <b>(1.742.985.410.308)</b>           | <b>22.809.661.894.318</b> |
| Lợi nhuận thuần kỳ này        | -                         | -                        | 349.695.762.920                      | 349.695.762.920           |
| Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 | <b>19.501.045.380.000</b> | <b>5.051.601.924.626</b> | <b>(1.393.289.647.388)</b>           | <b>23.159.357.657.238</b> |

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

Mẫu số B 09a – DN

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**(a) Ngoại tệ các loại**

|          | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
|----------|------------|------------|
| Đô la Mỹ | 4.101,22   | 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 |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                        | 31/03/2025               | 31/03/2024            |
|                                                                                                                        | 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 | 48.870.555.381           | 44.762.483.894        |
| Doanh thu thuần cho thuê tài sản                                                                                       | 2.093.202.392            | 2.121.356.355         |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản                                                                             | 26.728.242.039           | -                     |
|                                                                                                                        | <b>77.691.999.812</b>    | <b>46.883.840.249</b> |

**28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                                                                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                | 31/03/2025               | 31/03/2024            |
|                                                                                                                | 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 | 30.760.734.347           | 42.281.428.530        |
| Giá vốn cho thuê tài sản                                                                                       | 1.989.183.212            | 4.056.589.073         |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                                                                             | 27.439.669.129           | -                     |
|                                                                                                                | <b>60.189.586.688</b>    | <b>46.338.017.603</b> |

**29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                | 31/03/2025               | 31/03/2024             |
|                                | VND                      | VND                    |
| Lãi từ chuyển nhượng vốn       | 1.064.689.000.000        | -                      |
| Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 240.197.957.920          | 243.597.775.342        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia    | 19.872.180.172           | -                      |
| Lãi tiền gửi ngân hàng         | 982.322.544              | 173.542.889            |
| Khác                           | 5.770.421                | 123.959                |
|                                | <b>1.325.747.231.057</b> | <b>243.771.442.190</b> |



## 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                     | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                     | 31/03/2025               | 31/03/2024               |
|                                     | VND                      | VND                      |
| Chi phí lãi vay                     | 832.160.167.158          | 940.090.426.885          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái       | 143.550.941.219          | 407.570.823.962          |
| Chi phí phát hành trái phiếu        | 14.514.084.447           | 25.339.925.941           |
| Chi phí liên quan đến các khoản vay | 3.540.787.380            | 1.144.825.305            |
|                                     | <b>993.765.980.204</b>   | <b>1.374.146.002.093</b> |

## 31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                           | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                    |
|---------------------------|--------------------------|--------------------|
|                           | 31/03/2025               | 31/03/2024         |
|                           | VND                      | VND                |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | -                        | 149.839.334        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 39.802.448               | 393.707            |
| Chi phí bằng tiền khác    | 28.441.874               | -                  |
|                           | <b>68.244.322</b>        | <b>150.233.041</b> |

## 32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                    |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|
|                                  | 31/03/2025               | 31/03/2024         |
|                                  | VND                      | VND                |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 213.754.244              | 154.559.767        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 3.657.680                | 14.530.450         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 58.900.209               | 107.630.053        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.329.874.834            | 213.535.115        |
| Chi phí bằng tiền khác           | 102.943.182              | 28.975.427         |
|                                  | <b>1.709.130.149</b>     | <b>519.230.812</b> |

## 33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

|                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                    |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|
|                                | 31/03/2025               | 31/03/2024         |
|                                | VND                      | VND                |
| <b>Thu nhập khác</b>           |                          |                    |
| Tiền bồi thường do thu hồi đất | 2.008.818.892            | -                  |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng     | 15.000.000               | 3.402.002          |
| Khác                           | 39.624.241               | 10.720.790         |
|                                | <b>2.063.443.133</b>     | <b>14.122.792</b>  |
| <b>Chi phí khác</b>            |                          |                    |
| Các khoản tiền phạt            | 73.969.719               | 292.002.997        |
|                                | <b>73.969.719</b>        | <b>292.002.997</b> |

## 34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                                                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                                                                                | 31/03/2025               | 31/03/2024          |
|                                                                                                | VND                      | VND                 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                   | 349.735.394.435          | (1.130.776.081.315) |
| Thuế tính ở thuế suất 20%                                                                      | 69.939.152.584           | (226.155.216.263)   |
| <b>Điều chỉnh:</b>                                                                             |                          |                     |
| Thu nhập không chịu thuế                                                                       | (4.432.499.201)          | -                   |
| Chi phí không được khấu trừ                                                                    | 61.584.508.026           | 198.889.924.860     |
| Lỗ tính thuế đã được sử dụng                                                                   | (127.091.161.409)        | (27.265.291.403)    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)                                                         | -                        | -                   |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</b> |                          |                     |
| 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 |                       |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                            | 31/03/2025               | 31/03/2024            |
|                            | VND                      | VND                   |
| Chi phí nhân công          | 11.243.439.923           | 15.621.920.813        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ      | 5.263.551.990            | 9.569.241.103         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 3.572.548.811            | 2.784.089.300         |
| Các chi phí khác bằng tiền | 14.408.119.791           | 19.032.230.240        |
|                            | <b>34.487.660.515</b>    | <b>47.007.481.456</b> |

**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 31/03/2025**

|                 | <b>Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý<br/>doanh nghiệp, tư vấn phát triển<br/>dự án, tư vấn bán hàng và dịch<br/>vụ khác<br/>VND</b> | <b>Chuyển nhượng<br/>bất động sản<br/>VND</b> | <b>Cho thuê tài sản<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần | 48.870.555.381                                                                                                                    | 26.728.242.039                                | 2.093.202.392                   | 77.691.999.812           |
| Giá vốn         | (30.760.734.347)                                                                                                                  | (27.439.669.129)                              | (1.989.183.212)                 | (60.189.586.688)         |
| Lợi nhuận gộp   | <b>18.109.821.034</b>                                                                                                             | <b>(711.427.090)</b>                          | <b>104.019.180</b>              | <b>17.502.413.124</b>    |

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024**

|                 | <b>Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý<br/>doanh nghiệp, tư vấn phát triển<br/>dự án, tư vấn bán hàng và dịch<br/>vụ khác<br/>VND</b> | <b>Chuyển nhượng<br/>bất động sản<br/>VND</b> | <b>Cho thuê tài sản<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần | 44.762.483.894                                                                                                                    | -                                             | 2.121.356.355                   | 46.883.840.249           |
| Giá vốn         | (42.281.428.530)                                                                                                                  | -                                             | (4.056.589.073)                 | (46.338.017.603)         |
| Lợi nhuận gộp   | <b>2.481.055.364</b>                                                                                                              | <b>-</b>                                      | <b>(1.935.232.718)</b>          | <b>545.822.646</b>       |

**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 |                        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                         | 31/03/2025               | 31/03/2024             |
|                                                         | VND                      | VND                    |
| Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay             | 1.708.767.916            | 38.946.271.690         |
| Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay             | 564.020.573              | 5.232.070.394          |
| Bán giải chấp cổ phiếu bên thứ ba để thanh toán gốc vay | 532.630.897              | 235.170.427.034        |
|                                                         | <b>2.805.419.386</b>     | <b>279.348.769.118</b> |

**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 |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| 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 Gia Phú                       | 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 Nova Property Management                   | 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 TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Mẫu số B 09a – DN

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

| Tên công ty                                                                 | Mối quan hệ                      |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát                | Công ty con                      |                 |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn                      | Công ty liên kết                 |                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành                         | Công ty liên kết                 |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ                                       | 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         |                 |
|                                                                             | 31/03/2025                       | 31/03/2024      |
|                                                                             | VND                              | VND             |
| i) Doanh thu cung cấp dịch vụ                                               |                                  |                 |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                                    | 2.965.352.862                    | 2.405.796.999   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                                         | 2.965.352.862                    | -               |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình                           | -                                | 2.405.796.999   |
| Công ty TNHH Thành phố Aqua                                                 | 2.965.352.862                    | -               |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                                     | 2.965.352.862                    | 2.405.796.999   |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long                     | 2.965.352.862                    | 2.405.796.999   |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp                                            | 2.965.352.862                    | 2.405.796.999   |
| Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận                                      | 2.965.352.862                    | 2.405.796.999   |
|                                                                             | 20.757.470.034                   | 14.434.781.994  |
| ii) Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                            |                                  |                 |
| Công ty TNHH Thành phố Aqua                                                 | 9.137.820.224                    | -               |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                                    | -                                | 8.271.733.300   |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long                     | -                                | 2.598.260.760   |
| Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận                                      | 2.043.000.000                    | -               |
| Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp                                            | 866.086.924                      | 866.086.920     |
| Công ty TNHH MTV Novaland Agent                                             | -                                | 660.000.000     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                                         | 100.000.000                      | -               |
|                                                                             | 12.146.907.148                   | 12.396.080.980  |
| iii) Hoạt động tài chính                                                    |                                  |                 |
| Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư                                              |                                  |                 |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                                     | 148.208.547.945                  | 149.855.309.589 |
|                                                                             | 148.208.547.945                  | 149.855.309.589 |
| Tiền thu từ đi vay                                                          |                                  |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va                                         | 4.758.258.067                    | 2.593.000.000   |
|                                                                             | 4.758.258.067                    | 2.593.000.000   |

**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)**

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

|                                                              | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                              | 31/03/2025<br>VND        | 31/03/2024<br>VND      |
| <b>iii) Hoạt động tài chính (tiếp theo)</b>                  |                          |                        |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                                       |                          |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát              | 7.680.821.918            | 7.539.287.671          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va                          | 2.973.839.184            | 62.750.600             |
| Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình                         | 2.271.274.520            | -                      |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn                            | 1.480.931.507            | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát | 1.287.542.466            | -                      |
| Công ty TNHH Du lịch Bình An                                 | 465.879.452              | -                      |
|                                                              | <b>16.160.289.047</b>    | <b>7.602.038.271</b>   |
| <b>Cổ tức/lợi nhuận được chia trong kỳ</b>                   |                          |                        |
| Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp                           | 19.872.180.172           | -                      |
|                                                              | <b>19.872.180.172</b>    | <b>-</b>               |
| <b>iv) Hoạt động khác</b>                                    |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Novagroup                                    | 532.630.897              | 198.587.693.347        |
| Công ty Cổ phần Diamond Properties                           | -                        | 91.763.708.308         |
| Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận                       | 1.080.000                | -                      |
|                                                              | <b>533.710.897</b>       | <b>290.351.401.655</b> |



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)

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

|    |                                                                                                                     | Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025 |                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
|    |                                                                                                                     | Tiền lương<br>VND                   | Thù lao<br>VND  |
| v) | <i>Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và tiền lương Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác</i> |                                     |                 |
|    | Họ tên                                                                                                              | Chức danh                           |                 |
|    | Bùi Thành Nhơn                                                                                                      | Chủ tịch HĐQT                       | - 300.000.000   |
|    | Phạm Tiến Vân                                                                                                       | Thành viên độc lập                  | - 150.000.000   |
|    | Nguyễn Mỹ Hạnh                                                                                                      | Thành viên độc lập                  | - 150.000.000   |
|    | Hoàng Đức Hùng                                                                                                      | Thành viên độc lập                  | - 150.000.000   |
|    | Ng Tech Yow                                                                                                         | Thành viên HĐQT                     | - 150.000.000   |
|    | Dương Văn Bắc                                                                                                       | Tổng Giám đốc                       | 1.200.000.000 - |
|    | Trần Thị Thanh Vân                                                                                                  | Phó Tổng Giám đốc                   | 720.000.000 -   |
|    | Cao Trần Duy Nam                                                                                                    | Phó Tổng Giám đốc                   | 672.000.000 -   |
|    | Nguyễn Thùy Xuân Mai                                                                                                | Kế toán trưởng                      | 188.442.000 -   |
|    |                                                                                                                     | Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024 |                 |
|    |                                                                                                                     | Tiền lương<br>VND                   | Thù lao<br>VND  |
|    | Họ tên                                                                                                              | Chức danh                           |                 |
|    | Bùi Thành Nhơn                                                                                                      | Chủ tịch HĐQT                       | - 300.000.000   |
|    | Phạm Tiến Vân                                                                                                       | Thành viên độc lập HĐQT             | - 150.000.000   |
|    | Nguyễn Mỹ Hạnh                                                                                                      | Thành viên độc lập HĐQT             | - 150.000.000   |
|    | Hoàng Đức Hùng                                                                                                      | Thành viên độc lập HĐQT             | - 150.000.000   |
|    | Ng Teck Yow                                                                                                         | Thành viên                          | - 30.000.000    |
|    | Ng Tech Yow                                                                                                         | Tổng giám đốc                       | 1.248.000.000 - |
|    | Dương Văn Bắc                                                                                                       | Giám Đốc Tài chính                  | 720.000.000 -   |
|    | Huỳnh Minh Lâm                                                                                                      | Kế toán trưởng                      | 274.428.000 -   |

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

|                                                                  | 31/03/2025<br>VND        | 31/12/2024<br>VND        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (thuyết minh 5)</b>           |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ                            | 20.422.370.000           | 20.422.370.000           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                              | 17.254.734.775           | 14.152.153.684           |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình                | 10.393.043.044           | 10.393.043.044           |
| Công ty TNHH Thành phố Aqua                                      | 3.202.581.091            | 9.137.820.224            |
| Công Ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận                           | 9.102.932.855            | 7.942.163.764            |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                                | 5.673.472.540            | 5.673.472.540            |
| Công ty Cổ phần Hoàn Vũ                                          | 4.730.000.000            | 4.730.000.000            |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                          | 6.666.928.775            | 3.464.347.684            |
| Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent                       | 1.716.000.000            | 1.716.000.000            |
| Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp                                 | 3.202.581.091            | 866.086.924              |
| Công Ty Cổ phần Global Membership                                | 30.466.370               | 30.466.370               |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long          | 3.202.581.091            | -                        |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                         | 3.202.581.091            | -                        |
|                                                                  | <b>88.800.272.723</b>    | <b>78.527.924.234</b>    |
| <b>ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</b>             |                          |                          |
| <b>Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, phát triển dự án</b> |                          |                          |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                          | 71.938.465.633           | 6.085.917.688            |
| <b>Phải thu từ thanh lý hợp đồng</b>                             |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành              | 29.307.155.158           | 29.307.155.158           |
| <b>Khác</b>                                                      |                          |                          |
| 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                           | 3.226.831.752            | 3.226.831.752            |
|                                                                  | <b>119.472.452.543</b>   | <b>53.619.904.598</b>    |
| <b>iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))</b>             |                          |                          |
| <b>Hợp tác đầu tư, phát triển dự án</b>                          |                          |                          |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                          | 4.623.600.000.000        | 4.623.600.000.000        |
|                                                                  | <b>4.623.600.000.000</b> | <b>4.623.600.000.000</b> |

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)

|                                                                 | 31/03/2025<br>VND        | 31/12/2024<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>iv) Doanh thu chưa thực hiện (thuyết minh 19)</b>            |                          |                          |
| Công ty TNHH Nova Property Management                           | 57.171.051.662           | 57.514.077.972           |
| <b>vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))</b>           |                          |                          |
| Công ty Cổ Phần Novagroup                                       | 2.527.755.617.300        | 2.527.222.986.403        |
| Công ty Cổ phần The Prince Residence                            | 891.460.858.709          | 891.460.858.709          |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên | 299.920.651.995          | 299.920.651.995          |
| Công ty Cổ phần Diamond Properties                              | 111.772.282.161          | 111.772.282.161          |
| 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                               | 888.108.496              | 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              |
|                                                                 | <b>3.879.479.910.489</b> | <b>3.878.947.279.592</b> |
| <b>vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))</b>           |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát                          | 1.015.000.000.000        | 1.015.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn                               | 660.000.000.000          | 660.000.000.000          |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình               | 614.000.000.000          | 614.000.000.000          |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                        | 466.000.000.000          | 466.000.000.000          |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                               | 178.000.000.000          | 178.000.000.000          |
|                                                                 | <b>2.933.000.000.000</b> | <b>2.933.000.000.000</b> |
| <b>viii) Chi phí phải trả (Thuyết minh 18)</b>                  |                          |                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát                 | 54.129.753.432           | 46.448.931.514           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va                             | 9.935.141.499            | 6.961.302.315            |
| Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình                               | 7.242.842.080            | 4.971.567.560            |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thánh Nhơn                               | 4.722.526.028            | 3.241.594.521            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát    | 3.218.856.164            | 1.931.313.698            |
| Công ty TNHH Du lịch Bình An                                    | 1.159.522.192            | 693.642.740              |
|                                                                 | <b>80.408.641.395</b>    | <b>64.248.352.348</b>    |

**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)**

|                                                              | <b>31/03/2025</b>      | <b>31/12/2024</b>      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                              | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21(a))</b>                  |                        |                        |
| Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình                            | 177.140.000.000        | 177.140.000.000        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn                            | 115.500.000.000        | 115.500.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát | 111.100.000.000        | 111.100.000.000        |
| Công ty TNHH Du lịch Bình An                                 | 40.200.000.000         | 40.200.000.000         |
|                                                              | <b>443.940.000.000</b> | <b>443.940.000.000</b> |
| <b>x) Vay dài hạn (Thuyết minh 21(b))</b>                    |                        |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát              | 445.000.000.000        | 445.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va                          | 100.563.242.982        | 95.804.984.915         |
|                                                              | <b>545.563.242.982</b> | <b>540.804.984.915</b> |

**39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

|                  | <b>31/03/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|
|                  | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Trong vòng 1 năm | 5.174.400.000     | 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:

|                                   | <b>31/03/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Chi phí công trình xây dựng dự án | 122.151.972.718   | 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 03 năm 2025.

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

Mẫu số B 09a – DN

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 29 tháng 4 năm 2025.



Trần Thị Nhung  
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai  
Kế toán trưởng



Dương Văn Bắc  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 4 năm 2025

