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.: 314.../2025-CV-NVLG *V/v CBTT liên quan đến Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét* *Re: Disclosure of information on the Reviewed Financial Statements for the first half of 2025*	*TP.HCM, ngày 26 tháng 08 năm 2025* *HCMC, August 26, 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 Xuân Hòa, TP.HCM
Head office address	:	*313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia, Xuan Hoa Ward, HCMC*
Điện thoại	:	(84) 906 35 38 38
Phone	:	*(84) 906 35 38 38*
Website	:	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 2 và Khoản 4, Điều 14, Chương III bao gồm:

1. Báo cáo tài chính riêng – 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất – 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét;
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;
5. Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025;

6. Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2025.

In accordance with information disclosure requirement of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 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 2 and Clause 4, Article 14, Chapter III, including:

1. *The Reviewed Separate Financial Statements – for the first half of 2025;*
2. *The Reviewed Consolidated Financial Statements – for the first half of 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;*
5. *Explanations on matters to be emphasized in the audit opinion of the Reviewed Consolidated Financial Statements for the first half of 2025;*
6. *Explanations on matters to be emphasized in the audit opinion of the Reviewed Separate Financial Statements for the first half of 2025.*

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Date: 2025.08.27 20:25:16 +07'00'

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: 315../2025-CV-NVLG *V/v: Giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC riêng soát xét bán niên 2025*	*TP.HCM, ngày 26.. tháng 8 năm 2025*

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 Xuân Hòa, TP.HCM
Điện thoại	:	(84) 906 35 38 38
Website	:	www.novaland.com.vn

Căn cứ Khoản 2 và 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 kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của báo cáo tài chính ("BCTC") riêng soát xét bán niên 2025 như sau:

I. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% tại BCTC riêng soát xét bán niên 2025 so với cùng kỳ năm trước và giải trình lợi nhuận sau thuế trong báo cáo chuyển từ lỗ ở kỳ báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	379.757.412.974	(2.490.284.269.143)	2.870.041.682.117

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng đã soát xét 6 tháng đầu năm 2025 chênh lệch 2.870.041.682.117 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 và chi phí tài chính giảm.

II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC riêng soát xét 6 tháng đầu năm

Đơn vị kiểm toán độc lập đã lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 của BCTC riêng. Theo đó, BCTC riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty có thể thực hiện một số các giả định tại Thuyết minh III.2 ("Giả định hoạt động liên tục"). Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng trong các BCTC kiểm toán được phát hành từ năm 2022 cho đến thời điểm hiện tại. Trên thực tế, trong suốt giai đoạn này Novaland vẫn tiếp tục hoạt động và tái cấu trúc toàn diện.

Tại BCTC riêng soát xét bán niên 2025, nhiều kết quả đạt được trong các Giả định hoạt động liên tục đã được đơn vị kiểm toán độc lập ghi nhận:

(i) **Đàm phán với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và lãi khi đến hạn:** Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 10.124 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục.

(ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Công ty đã lên kế hoạch bán một số hàng tồn kho với giá trị dự kiến là 1.350 tỷ đồng để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Kế hoạch bán tài sản của Công ty là một phần trong kế hoạch bán tài sản với tổng giá trị dự kiến chào bán 28.380 tỷ đồng của Tập đoàn Novaland.

(iii) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Công ty và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn trong 12 tháng tiếp theo.

(iv) **Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai:** Công ty đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để giải quyết các trở ngại pháp lý của các dự án này, và kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý cần thiết trong năm 2025 cho mục tiêu bán hàng trong 12 tháng tiếp theo.

(v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khác khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Công ty đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo.

Novaland kỳ vọng trên cơ sở các kết quả đã đạt được, cùng với các giải pháp đồng bộ từ Chính phủ và Bộ Ban Ngành các cấp trong việc giải quyết khó khăn chung của thị trường bất động sản và thúc đẩy phát triển kinh tế, Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới.

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

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

DƯƠNG VĂN BẮC
TỔNG GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

MỤC LỤC Trang

1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	13 - 73

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va lập báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 71 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 22 tháng 05 năm 2025 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 30/06/2025: 19.501.045.380.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE).

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa,Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 31 công ty con trực tiếp, 53 công ty con gián tiếp, 02 công ty liên kết trực tiếp và 06 Công ty liên kết gián tiếp.

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

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

Hội đồng Quản trị

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên	24/04/2025	
Ông	Đoàn Minh Trường	Thành viên	24/04/2025	07/08/2025
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	22/06/2023	24/04/2025
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	21/10/2020	24/04/2025
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên	07/08/2025	

Ủy Ban Kiểm toán

			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên	25/12/2024	29/04/2025
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	04/11/2020	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện soát xét báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

5. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của toàn Tập đoàn.

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số:A0725272-SXR/MOOREAISC-DN4

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** ("Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 73, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025. Công ty có các điều kiện và sự kiện ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục như sau:

Khoản lỗ luỹ kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.363.227.997.334 VND (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 20.992.761.093.953 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

Tại Thuyết minh III.2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (1) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, thực hiện hoán đổi nợ và đề xuất phương án để hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu; (2) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến; (3) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai; (4) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, và các cổ đông lớn cam kết sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết theo các thư cam kết của các cổ đông.

Từ các yếu tố trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Do vậy báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục là phù hợp.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được Công ty kiểm toán khác soát xét. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh cho báo cáo tài chính riêng này.

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

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

M.S.D.N: 0300513041 C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Huỳnh Tiểu Phụng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số :1269-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	**100**		**10.520.253.401.559**	**11.884.231.975.068**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**895.339.803.057**	**958.973.102.914**
1. Tiền	111		875.286.454.406	958.920.621.387
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.053.348.651	52.481.527
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**7.304.193.152.648**	**8.527.998.284.283**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	226.458.552.821	139.812.261.723
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	329.543.580.168	327.680.702.916
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	6.768.970.939.422	8.081.285.239.407
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(20.779.919.763)	(20.779.919.763)
III. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**2.263.340.587.662**	**2.336.128.553.003**
1. Hàng tồn kho	141		2.263.340.587.662	2.336.128.553.003
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**57.379.858.192**	**61.132.034.868**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	23.548.930.094	26.546.566.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	30.165.678.761	30.920.219.377
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	3.665.249.337	3.665.249.337

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	**200**		**70.091.584.302.347**	**78.117.343.505.543**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.250.563.332.784**	**5.874.163.332.784**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.267.065.332.784	5.890.665.332.784
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**507.858.466.063**	**515.317.028.638**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	446.746.718.366	453.345.747.724
- Nguyên giá	*222*		*604.993.568.669*	*604.993.568.669*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(158.246.850.303)*	*(151.647.820.945)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	61.111.747.697	61.971.280.914
- Nguyên giá	*228*		*169.887.346.122*	*169.887.346.122*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(108.775.598.425)*	*(107.916.065.208)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**325.052.638.087**	**328.099.042.176**
- Nguyên giá	231		387.467.333.888	387.467.333.888
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(62.414.695.801)	(59.368.291.712)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**74.233.872.149**	**186.105.859.436**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	67.860.607.395	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	6.373.264.754	4.107.799.041
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**67.930.609.841.233**	**71.209.851.262.744**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2a	68.281.063.883.154	71.547.471.079.802
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	75.392.060.000	75.392.060.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	22.325.600.000	22.325.600.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(448.171.701.921)	(435.337.477.058)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.266.152.031**	**3.806.979.765**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.230.201.431	3.771.029.165
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.12.1	35.950.600	35.950.600
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**80.611.837.703.906**	**90.001.575.480.611**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**57.422.418.396.614**	**67.191.913.586.293**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**31.513.014.495.512**	**38.205.302.121.048**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	366.875.318.332	325.072.414.584
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	263.042.978.363	281.403.665.254
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	7.849.309.096	3.176.909.131
4. Phải trả người lao động	314		-	1.536.456.261
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	6.399.128.658.610	5.407.835.233.567
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	1.372.105.248	1.372.105.248
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	4.919.980.123.220	6.455.452.790.362
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	19.549.931.295.294	25.724.617.839.292
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	**330**		**25.909.403.901.102**	**28.986.611.465.245**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	417.636.652.214	342.309.912.572
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	55.455.920.104	56.141.972.724
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	15.231.452.324.075	18.647.409.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	10.202.446.628.159	9.938.338.203.399
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	2.412.376.550	2.412.376.550

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**23.189.419.307.292**	**22.809.661.894.318**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**23.189.419.307.292**	**22.809.661.894.318**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*19.501.045.380.000*	*19.501.045.380.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.363.227.997.334)	(1.742.985.410.308)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(1.742.985.410.308)*	*(1.911.706.096.072)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*379.757.412.974*	*168.720.685.764*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**80.611.837.703.906**	**90.001.575.480.611**

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Nhung	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	120.944.226.038	90.410.505.310
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.2**	**120.944.226.038**	**90.410.505.310**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	95.656.527.726	84.621.456.232
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**25.287.698.312**	**5.789.049.078**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.310.699.009.451	513.962.293.112
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.270.283.721.686	2.990.656.585.603
8. *Trong đó: Chi phí lãi vay*	*23*		*1.642.301.355.965*	*1.850.499.884.607*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	70.780.384	213.007.142
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	9.426.279.750	21.066.783.376
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	**30**		**56.205.925.943**	**(2.492.185.033.931)**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	323.625.477.650	2.269.763.615
13. Chi phí khác	32	VI.9	73.990.619	368.998.827
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**323.551.487.031**	**1.900.764.788**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**379.757.412.974**	**(2.490.284.269.143)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12.1	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**379.757.412.974**	**(2.490.284.269.143)**

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Nhung	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**379.757.412.974**	**(2.490.284.269.143)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	10.504.966.664	16.891.553.860
- Các khoản dự phòng	03	V.2,5	12.834.224.863	69.292.965.467
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		571.350.233.539	699.774.625.702
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(1.859.428.851.521)	(26.258.693.885)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	VI.5	1.671.329.524.859	1.929.390.493.406
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**786.347.511.378**	**198.806.675.407**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		764.324.310.634	153.307.124.878
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		186.925.418.341	399.940.018
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(5.031.361.337.855)	173.727.170.785
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		3.538.463.794	360.406.696
- Tiền lãi vay đã trả	14		(558.631.531.559)	(461.697.339.488)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(3.848.857.165.267)**	**64.903.978.296**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.956.770.776)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.227.272.727
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10.190.831.000.000	-
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.531.714.849	20.625.666.844
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**10.207.405.944.073**	**22.852.939.571**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		15.799.258.067	377.864.512.408
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.437.978.512.213)	(813.470.572.968)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(6.422.179.254.146)**	**(435.606.060.560)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(63.630.475.340)**	**(347.849.142.693)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**958.973.102.914**	**415.429.744.623**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.824.517)	(2.736.368)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**895.339.803.057**	**67.577.865.562**

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Nhung	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.1 Thành lập

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

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 71 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 22 tháng 05 năm 2025 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 30/06/2025: 19.501.045.380.000 VND.

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

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE).

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

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa,Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

I.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

I.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

I.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Sáu tháng dầu năm 2025, tình hình tài chính của Công ty hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Công ty giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khơi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm của các công ty con tại thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Lâm Đồng của Công ty và các Công ty con đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

I.6 Tổng số nhân viên của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2025: 28 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên).

I.7 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 53 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 06 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 54 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (Tiếp theo)

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

I.7.1 Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2025		01/01/2025	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2004	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,09	99,97	98,09	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	2005	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42,42	100,00	42,42	100,00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	2008	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	2010	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	67,15	67,15
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	2012	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	2012	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01	99,99	0,01	99,99
8	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	2013	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2014	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	2014	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,99	99,77	99,99
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	2014	Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,76	99,99	97,76	99,99
18	Công ty TNHH Nova Sasco	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,71	92,70	92,71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00	74,00	73,00	74,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27	100,00	92,27	100,00
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2016	Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	99,99	99,99
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	2016	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2017	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	99,99	72,62	99,99
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	2017	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty TNHH Nova Property Management	2017	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
28	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	2019	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
30	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Cao Nguyên Xanh	2021	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
31	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	2022	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00

I.7.2. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2025		01/01/2025	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	2001	Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	2001	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	2003	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
4	Công ty Cổ phần Nova Richstar	2006	Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	2007	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	2007	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
7	Công ty Cổ phần Đức Tân	2007	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	99,99	99,85	99,99
8	Công ty TNHH Du lịch Bình An	2008	Phường Vũng Tàu, Thành Phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
9	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	2008	Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,86	99,89	99,86	99,89
10	Công ty TNHH Thành phố Aqua	2008	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,96	50,97	69,98	70,00
11	Công ty TNHH The Forest City	2008	Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
12	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	2008	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	98,97	98,97
13	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2008	Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	2008	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
15	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	2008	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,99	99,85	99,99
16	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2009	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
17	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	2009	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,79	99,97	99,79	99,97
20	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
21	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	2011	Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	51,48	70,00
22	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	2013	Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,98	99,98
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	2013	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,37	99,99	99,37	99,99
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	99,97	99,98
27	Công ty TNHH Mega Tie	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
28	Công ty TNHH Merufa-Nova	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	99,89	99,90
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	67,14	99,99
30	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	66,86	99,59
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
34	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	67,13	99,96

I.7.2. Các công ty con gián tiếp (tiếp theo)

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2025		01/01/2025	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
35	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	80,99	99,99	99,99
36	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,95	99,96
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
38	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
40	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	99,99	99,99	99,99
41	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
42	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	2017	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
44	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2018	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
45	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
46	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
48	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	2019	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
49	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
50	Công ty Cổ phần Global Membership	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	2021	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,96	99,99	69,97	99,99
52	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	2021	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
53	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2007	Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
54	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa (ii)	2017	Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	69,97	99,99

I.7.3. Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ sở hữu (%)	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	2007	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	2007	Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	45,84	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	2010	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,48	48,98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	2010	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	2019	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	2019	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00	24,00	24,00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	2017	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	0,00	0,00

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

(ii) Theo quyết định số 01/2025-QĐ-PH ngày 25/4/2025, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa ("Phúc Hoa") đã thông qua việc sát nhập Phúc Hoa vào Công ty TNHH Thành phố Aqua.

I.7 Cấu trúc Công ty (tiếp theo)

I.7.4 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

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

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

I.8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1 Năm tài chính

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

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

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

III.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của cả Tập đoàn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục

Khoản lỗ luỹ kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.363.227.997.334 VND (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 20.992.761.093.953 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

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

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, thực hiện hoán đổi nợ và đề xuất phương án để hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết.

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tổng số nợ vay và trái phiếu của Công ty là 29.752 tỷ Đồng, (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: tổng dư nợ vay và trái phiếu 35.663 tỷ Đồng). Trong kỳ, Công ty đã chi trả nghĩa vụ nợ vay và trái phiếu 6.440 tỷ Đồng. Ngoài ra, từ sau ngày 30 tháng 06 năm 2025 đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán thêm 652 tỷ Đồng nợ gốc vay. Công ty đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như sau:

-Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Công ty cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Công ty và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 10.124 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang thực hiện các thủ tục để hoán đổi một phần dư nợ gốc trái phiếu và nợ phải trả theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua ngày 07 tháng 08 năm 2025, đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

(ii) Công ty đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 6.374 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 04 tài sản được chào bán trong năm 2024 và 2025. Ba tài sản đã được bán thành công và thu về 5.024 tỷ Đồng. Công ty chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.350 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đặt ra nhiều giải pháp chính sách tiền tệ (CSTT) trong năm 2025, hướng tới mục tiêu GDP tăng trên 8%, kiểm soát lạm phát và thúc đẩy phát triển bền vững. NHNN đã ban hành Chỉ thị 01/CT-NHNN năm 2025, tập trung vào một số giải pháp trọng tâm. Để thúc đẩy tăng trưởng tín dụng hợp lý, mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2025 dự kiến đạt 16%. NHNN sẽ chủ động điều chỉnh chỉ tiêu tín dụng cho các ngân hàng, đảm bảo dòng vốn chảy mạnh vào sản xuất kinh doanh, đồng thời kiểm soát chặt tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro. Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai các dự án của Công ty và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

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

(vi) Các giả định khác:

• Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba và phải trả Nhà nước sẽ được gia hạn

- Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

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

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

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho các kỳ kế toán trước.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG (tiếp theo)

IV.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2025: 25.940 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 30/06/2025: 26.300 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

IV.3 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

IV.4 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con

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

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các Công ty này.

Đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất đầu tư: Là khoản dự phòng tổn thất do công ty nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên kết, đầu tư đơn vị khác) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đánh giá đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được tính căn cứ khoản lỗ lũy kế của báo cáo tài chính hợp nhất của bên được đầu tư (nếu công ty có báo cáo tài chính hợp nhất). Trường hợp không phải là lỗ từ hoạt động đầu tư, nếu bên nhận góp vốn đầu tư có bằng chứng cho thấy không có khả năng mất vốn hoặc giá trị khoản đầu tư vào bên nhận góp vốn không có dấu hiệu bị suy giảm thì bên đầu tư không thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

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

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính 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.

IV.5 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Các khoản phải thu được xác định không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho thương mại và hàng tồn kho khác

Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác…

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho (Tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

IV.7 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")

IV.7.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

IV.7.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố dịnh vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi(-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm dưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử đụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử đụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan dến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

IV.7.3 Ghi nhận thuê tài sản

Thuê tài sản: Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

Thuê hoạt động: Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc tài sản cố định hữu hình trên Bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

IV.7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Thời gian sử dụng hữu ích là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian sử dụng hữu ích của các TSCĐ như sau:

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

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

Thanh lý

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

IV.8 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản đở dang thể hiện giá trị của tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới; chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên giá Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê: bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*6 - 50 năm*
Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.	

Thanh lý

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

IV.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

10.1. BCC phân chia lợi nhuận

Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

IV.11 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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

IV.11 Ghi nhận chi phí trả trước (tiếp theo)

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

IV.12 Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

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

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

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

IV.13 Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

IV.14 Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng đưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

IV.15 Ghi nhận Trái phiếu

IV.15.1 Trái phiếu thường

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

IV.15.2 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông do Công ty phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

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

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

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

Các khoản chi phí phải trả của Công ty chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn).

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tê, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

IV.20 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

IV.20 Ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ đông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

IV.21 Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:
1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:
1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

IV.21 Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

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

Lợi nhuận được chia từ BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

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

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền và doanh thu xác định tương đối chắc chắn.

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

IV.22 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

IV.23 Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

IV.24 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Công ty. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng..), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuế, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...).

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ, dụng cụ, vật liệu bao bì dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

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

IV.25 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

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

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

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

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước Công ty sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

IV.26 Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

IV.26 Bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

IV.27 Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

IV.28 Ước tính kế toán

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền	**875.286.454.406**	**958.920.621.387**
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	875.286.454.406	958.920.621.387
VND - Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM	*10.020.297.089*	*923.514.052.154*
VND - Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn	*849.044.930.115*	*20.826.470.408*
VND - Ngân hàng khác	*16.114.927.158*	*14.476.455.591*
USD - Ngân hàng khác	*106.300.044*	*103.643.234*
Các khoản tương đương tiền	**20.053.348.651**	**52.481.527**
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	20.053.348.651	52.481.527
VND - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN HCM	*20.000.000.000*	-
VND - Ngân hàng khác	*53.348.651*	*52.481.527*
Cộng	**895.339.803.057**	**958.973.102.914**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các Ngân hàng Thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,3%/năm đến 3,8%/năm. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,3%/năm).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Đầu tư Công ty con	68.281.063.883.154	(443.867.572.880)	71.547.471.079.802	(431.033.348.017)
b. Đầu tư Công ty liên kết	75.392.060.000	-	75.392.060.000	-
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	22.325.600.000	(4.304.129.041)	22.325.600.000	(4.304.129.041)
Cộng	**68.378.781.543.154**	**(448.171.701.921)**	**71.645.188.739.802**	**(435.337.477.058)**

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

a. Thuyết minh các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con được trình bày như sau:

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	30/06/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)	99,99%	20.115.509.210.000	-	(*)
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)	99,99%	7.821.622.500.000	-	(*)
3	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	54,05%	4.081.133.000.000	-	(*)	67,15%	5.070.926.000.000	-	(*)
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)	97,76%	6.920.965.000.000	-	(*)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	98,09%	5.470.700.000.000	-	(*)	98,09%	5.470.700.000.000	-	(*)
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)	99,99%	3.527.393.300.000	-	(*)
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	53,99%	2.019.523.303.352	-	(*)	99,99%	3.739.989.500.000	-	(*)
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)	99,96%	3.140.639.200.000	-	(*)
9	Công Ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	99,99%	204.800.000.000	(41.485.640.169)	(*)	99,99%	709.999.000.000	(26.663.963.273)	(*)
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)	99,98%	2.629.500.000.000	-	(*)
11	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)	72,62%	2.000.000.000.000	-	(*)
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)	99,99%	1.925.665.604.000	-	(*)
13	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)	99,77%	1.910.786.560.000	-	(*)
14	Công ty TNHH ĐT&PT BĐS An Phát	99,99%	1.632.498.000.000	-	(*)	99,99%	1.632.498.000.000	-	(*)
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	99,77%	909.320.762.158	-	(*)	99,77%	909.320.762.158	-	(*)
16	Công ty TNHH ĐT và PT BĐS Nova Phúc Nguyên	99,97%	789.981.000.000	-	(*)	99,97%	789.981.000.000	-	(*)
17	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)	42,42%	732.869.100.000	(65.703.398.995)	(*)	42,42%	732.869.100.000	(69.464.060.382)	(*)
18	Công ty TNHH Nova Sasco	99,99%	528.310.550.000	-	(*)	99,99%	528.310.550.000	-	(*)
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	92,70%	374.918.018.977	-	(*)	92,70%	374.918.018.977	-	(*)
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	99,90%	97.788.674.667	(1.098.339.259)	(*)	99,90%	97.788.674.667	-	(*)
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	51,00%	290.190.000.000	-	(*)	51,00%	290.190.000.000	-	(*)
22	Công ty TNHH Nova Sagel	73,00%	267.910.000.000	-	(*)	73,00%	267.910.000.000	-	(*)
23	Công ty TNHH Nova An Phú	92,27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)	92,27%	234.500.000.000	(234.500.000.000)	(*)
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	98,60%	211.998.000.000	(23.510.734.021)	(*)	98,60%	211.998.000.000	(22.882.399.356)	(*)
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	94,02%	173.000.000.000	-	(*)	94,02%	173.000.000.000	-	(*)
26	Công ty TNHH Nova Property Management	99,99%	138.986.100.000	(77.192.237.371)	(*)	99,99%	138.986.100.000	(77.192.237.371)	(*)
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	99,99%	99.995.000.000	-	(*)	99,99%	99.995.000.000	-	(*)
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	51,00%	51.000.000	(36.776.488)	(*)	51,00%	51.000.000.000	(33.147.551)	(*)

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

STT	Tên công ty đầu tư góp vốn công ty con	30/06/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
29	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	100,00%	20.000.000.000	-	(*)	100,00%	20.000.000.000	-	(*)
30	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Nguyên Xanh	100,00%	10.000.000.000	(340.446.577)	(*)	100,00%	10.000.000.000	(297.540.084)	(*)
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên (**)	0,01%	510.000.000	-	(*)	0,01%	510.000.000	-	(*)
	Cộng		**68.281.063.883.154**	**(443.867.572.880)**			**71.547.471.079.802**	**(431.033.348.017)**	

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ

*1. **Công ty Cổ Phần Nova Hospitality** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 20.114,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn 100% theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Nova Hồ Tràm, Novaworld Phan Thiết. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*2. **Công ty TNHH Nova Thảo Điền** được thành lập vào năm 2008. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.822,1 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án The Grand Manhattan, Sunrise City view. Tại thời điểm cuối kỳ, các dự án này chưa ghi nhận doanh thu.*

*3. **Công ty TNHH Địa ốc NoVa Mỹ Đình** được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.551,2 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án tại phường Cát Lái, Tp.HCM. Trong kỳ, Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính, liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng phần vốn góp Công ty con (tỷ lệ 13,108%) cho bên thứ ba.*

*4. **Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 7.079,5 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Water Bay. Tại thời điểm cuối kỳ, dự án chưa ghi nhận doanh thu.*

*5. **Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova** được thành lập vào năm 2004. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 5.577,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện các dự án Sunrise City, Golf Park, Aqua City Phoenix Island. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế hợp nhất cuối kỳ của Công ty con có lãi.*

*6. **Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal** được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 3.527,4 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Saigon Royal Residence. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*7. **Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức** được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 3.740 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án Sunrise Riverside, Aqua City Phoenix Phase 3. Trong kỳ, Công ty thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty con có lãi.*

*8. **Công ty Cổ phần The Prince Residence** được thành lập vào năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.991,4 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án The Prince Residence, Aqua City. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*9. **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến** thành lập 2019. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ của Công ty con là 204,8 tỷ đồng (ngày đầu kỳ là 710,1 tỷ đồng), trong kỳ công ty con đã giảm vốn điều lệ. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án The Sun Avenue. Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.*

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ (tiếp theo)

*10. **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity** được thành lập vào năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.630 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Novaworld Hồ Tràm phân khu Morito, Happy Beach. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*11. **Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley** được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.754 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang đầu tư thực hiện dự án khu đô thị Aqua Waterfront City. Dự án hiện đã bắt đầu có doanh thu, trong kỳ Công ty con hoạt động kinh doanh có lãi.*

*12. **Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.899,7 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Aqua Marina. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*13. **Công ty TNHH Bất động sản Bách hợp** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.915,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện dự án Victoria Village. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*14. **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát** được thành lập vào năm 2020. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.632 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con hiện đang tham gia hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án Cồn Ấu (Cần Thơ). Tại thời điểm cuối kỳ, dự án này chưa ghi nhận doanh thu.*

*15. **Công ty TNHH Nova Rivergate** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 778,06 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Rivergate Residence, đầu tư vào các dự án Amata Long Thành, Sunrise City View. Tại thời điểm cuối kỳ, các dự án Công ty đầu tư chưa ghi nhận doanh thu.*

*16. **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên** được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 790,2 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án The Tresor Residence. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*17. **Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn** được thành lập vào năm 2005. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.486,3 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*18. **Công ty TNHH Nova Sasco** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 430 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Botanica Premier, dự án chưa ghi nhận doanh thu.*

*19. **Công ty TNHH Nova Nam Á** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 292 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Orchard Parkview. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối kỳ của Công ty con có lãi.*

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

*21. **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 569 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Dự án Công ty con đầu tư đang giai đoạn đầu tư chưa ghi nhận doanh thu.*

*22. **Công ty TNHH Nova Sagel** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 367 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Golden Mansion. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư Công ty con trong kỳ (tiếp theo)

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

*24. **Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega** được thành lập vào năm 2013. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 215 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án 52 Thành Thái. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*25. **Công ty Cổ phần Nova Festival** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 184 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Garden Gate. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*26. **Công ty Cổ phần Nova Property Management** được thành lập vào năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 139 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*27. **Công ty TNHH Nova Lucky Palace** được thành lập vào năm 2014. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 100 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty con đang thực hiện dự án Lucky Palace. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình kinh doanh lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*28. **Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm** được thành lập vào năm 2022. Vốn chủ sở hữu ngày cuối kỳ là 100 triệu đồng. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*29. **Công ty TNHH MTV Novaland Agent** được thành lập vào năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 20 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

*30. **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh** được thành lập vào năm 2021. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 10 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận lũy kế của Công ty con ghi nhận lỗ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.*

*31. **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên** được thành lập vào năm 2012. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 9.097,3 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang thực hiện các dự án Nova World Phan Thiết, Nova World Hồ Tràm, Palm Marina. Tại thời điểm cuối kỳ, tình hình lợi nhuận hợp nhất lũy kế của Công ty con ghi nhận có lãi.*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2.

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con chưa xác định chính thức vào ngày 30/06/2025 và ngày 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty con được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty đã sử dụng cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu.

V.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty con trong kỳ

1. Theo nghị quyết số 06/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/03/2025 và nghị quyết số 35/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 13,108% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (công ty con tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình). Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.817.683.000.000 đồng. Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư là 1.827.890.000.000 đồng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

2. Theo nghị quyết số 33/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 46% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH BĐS Gia Đức. Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.725.000.000.000 đồng. Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư là 4.533.803.352 đồng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ. Tại ngày lập báo cáo tài chính này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Giảm phần vốn góp trong Công ty con trong kỳ

Ngày 27/12/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 53/2024-NQ.HĐQT-NVLG, phê duyệt việc giảm vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Đất Tâm "NVL Đất Tâm" theo số vốn Công ty góp 51 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 51% vốn chủ sở hữu của NVL Đất Tâm 100 tỷ đồng) về 51 triệu đồng. NVL Đất Tâm sẽ hoàn trả lại phần vốn góp cho các thành viên tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các thành viên trong điều lệ công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, NVL Đất Tâm đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

Ngày 31/12/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 55/2024-NQ.HĐQT-NVLG, phê duyệt giảm vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến "Tân Kim Yến" từ 2.204.600.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% vốn chủ sở hữu 2.204.750.000.000 đồng Tân Kim Yến) về 204.800.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Tân Kim Yến đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

Kế hoạch chuyển nhượng Công ty Con

Theo Nghị quyết số 54/2025-NQ.HĐQT-NVLG, ngày 21 tháng 08 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Nova Property Management ("Nova Property"), sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, Công ty không còn sở hữu phần vốn góp tại Nova Property. Giá chuyển nhượng không thấp hơn giá vốn đầu tư.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

STT	Tên công ty liên kết	30/06/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu %)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	25,00%	60.600.000.000	-	(*)	25,00%	60.600.000.000	-	(*)
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	33,31%	14.792.060.000	-	(*)	33,31%	14.792.060.000	-	(*)
	Cộng		**75.392.060.000**	**-**			**75.392.060.000**	**-**	

Tóm tắt tình hình các khoản đầu tư trong kỳ

*1. **Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành** được thành lập năm 2010. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn chủ sở hữu theo cam kết. Theo báo cáo tài chính năm 2024, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 dương. Trong kỳ, Công ty liên kết có chia cổ tức.*

*2. **Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn** thành lập năm 1992. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 15 tỷ đồng, Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 33,31% /vốn chủ sở hữu theo cam kết. Theo báo cáo tài chính năm 2024, Công ty hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 dương.*

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa xác định chính thức vào ngày 30/06/2025 và ngày 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại thuyết minh về các bên liên quan VIII.2.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được trình bày như sau:

Tên công ty đầu tư góp vốn Công ty khác	Hoạt động chính	30/06/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)
2. Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	6.425.600.000	-	(*)
3. Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	-	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
4. Công ty Cổ phần Nova Education Group	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)
Cộng			**22.325.600.000**	**(4.304.129.041)**			**22.325.600.000**	**(4.304.129.041)**	

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa xác định chính thức vào ngày 30/06/2025 và ngày 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Theo báo cáo tài chính năm 2024, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ Phần Mekong Smart City và Công ty Cổ phần Giáo dục PTN có lãi và luỹ kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City và Công ty Cổ phần Nova Education Group có lũy kế lợi nhuận âm theo báo cáo tài chính năm 2024, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính riêng.

V.3 Phải thu của khách hàng

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**226.458.552.821**	**(3.194.410.035)**	**139.812.261.723**	**(3.194.410.035)**
Phải thu khách hàng từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	172.810.764.617	(3.194.410.035)	104.791.513.635	(3.194.410.035)
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty TNHH Đầu tư 0709	*34.925.144.998*	-	*5.269.658.199*	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	*23.355.000.000*	-	*20.655.000.000*	-
Các khách hàng khác	*33.553.107.568*	*(3.194.410.035)*	*20.761.301.202*	*(3.194.410.035)*
Bên liên quan (b)	*80.977.512.051*	-	*58.105.554.234*	-
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	53.647.788.204	-	35.020.748.088	-
Công ty CP Kinh doanh Nhà Nova	*18.627.040.116*	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển NSQ - bên liên quan (b)	*20.422.370.000*	-	*20.422.370.000*	-
Các khách hàng khác	*14.598.378.088*	-	*14.598.378.088*	-
Cộng	**226.458.552.821**	**(3.194.410.035)**	**139.812.261.723**	**(3.194.410.035)**

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".

V.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**329.543.580.168**	**(890.144.386)**	**327.680.702.916**	**(890.144.386)**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico)*	*323.222.166.783*	-	*323.222.166.783*	-
Nhà cung cấp khác	*6.321.413.385*	*(890.144.386)*	*4.458.536.133*	*(890.144.386)*
Cộng	**329.543.580.168**	**(890.144.386)**	**327.680.702.916**	**(890.144.386)**

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

V.5 Dự phòng phải thu khó đòi

	30/06/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
a. Ngắn hạn	**21.009.194.083**	**229.274.320**	**20.779.919.763**		**21.009.194.083**	**229.274.320**	**20.779.919.763**	
Phải thu khác	16.722.683.842	27.318.500	16.695.365.342	> 3 năm	16.722.683.842	27.318.500	16.695.365.342	> 3 năm
Ứng trước người bán	890.144.386	-	890.144.386	> 3 năm	890.144.386	-	890.144.386	> 3 năm
Phải thu khách hàng	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	> 3 năm	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	> 3 năm
b. Dài hạn	**16.502.000.000**	**-**	**16.502.000.000**		**16.502.000.000**	**-**	**16.502.000.000**	
Phải thu dài hạn khác	16.502.000.000	-	16.502.000.000		16.502.000.000	-	16.502.000.000	
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam	*16.500.000.000*	-	*16.500.000.000*	> 3 năm	*16.500.000.000*	-	*16.500.000.000*	> 3 năm
Công ty khác	*2.000.000*	-	*2.000.000*	> 3 năm	*2.000.000*	-	*2.000.000*	> 3 năm
Tổng cộng	**37.511.194.083**	**229.274.320**	**37.281.919.763**		**37.511.194.083**	**229.274.320**	**37.281.919.763**	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu kỳ	**20.779.919.763**	**16.502.000.000**	**37.281.919.763**
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	-
Số cuối kỳ	**20.779.919.763**	**16.502.000.000**	**37.281.919.763**

V.6 Phải thu khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**6.768.970.939.422**	**(16.695.365.342)**	**8.081.285.239.407**	**(16.695.365.342)**
Phải thu chuyển nhượng vốn	1.000.000.000.000	-	5.132.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dalat Lan Anh (1)	*1.000.000.000.000*	-	-	-
+ Công ty TNHH Phát triển BĐS Nhà Xinh	-	-	*3.000.000.000.000*	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Bạch Dương	-	-	*2.132.000.000.000*	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	5.324.161.000.000	-	1.800.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Mũi Yến	*700.561.000.000*	-	*1.800.000.000.000*	-
+ Bên liên quan - Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley (c)	*4.623.600.000.000*	-	-	-
Phải thu cấn trừ công nợ Công ty Cổ phần Galactic Group (2)	-	-	960.000.000.000	-
Phải thu khác bên thứ 3	290.196.821.465	(1.695.365.342)	135.665.334.809	(1.695.365.342)
Phải thu khác bên liên quan (c)	154.613.117.957	(15.000.000.000)	53.619.904.598	(15.000.000.000)
+ Phải thu lãi hợp tác đầu tư	*107.079.131.047*	-	*6.085.917.688*	-
+ Phải thu khác	*47.533.986.910*	*(15.000.000.000)*	*47.533.986.910*	*(15.000.000.000)*
b. Dài hạn	**1.267.065.332.784**	**(16.502.000.000)**	**5.890.665.332.784**	**(16.502.000.000)**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Công ty TNHH Phát Triển BĐS An Khang (3)	*1.250.000.000.000*	-	*1.250.000.000.000*	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án Bên liên quan - Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley (3) (c)	-	-	*4.623.600.000.000*	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	*17.065.332.784*	*(16.502.000.000)*	*17.065.332.784*	*(16.502.000.000)*
Cộng	**8.036.036.272.206**	**(33.197.365.342)**	**13.971.950.572.191**	**(33.197.365.342)**

V.6 Phải thu khác (tiếp theo)

c. Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".*

1. Khoản chuyển nhượng vốn trong kỳ xem thuyết minh tại V.2.a. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, đối tác đã thanh toán hoàn tất với tổng giá trị là 1.000.000.000.000 VND.

2. Đây là khoản phải thu do Công ty không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần. Đến ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản phải thu này.

3. Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển các dự án tại Tỉnh Lâm Đồng (Tỉnh Bình Thuận cũ) và Tỉnh Đồng Nai với các đối tác là Công ty con và bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC phân chia lợi nhuận, Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, Công ty nhận được tạm ứng lợi nhuận định kỳ cho khoản chi phí sử dụng vốn hợp tác của đối tác, đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này các khoản lợi nhuận hợp tác đã được các đối tác thanh toán đúng tiến độ.

V.7 Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	2.173.702.034.387	-	2.219.833.981.695	-
Hàng hoá bất động sản (2)	74.549.800.000	-	101.989.469.129	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (3)	13.206.372.783	-	13.206.372.783	-
Hàng hóa khác	1.882.380.492	-	1.098.729.396	-
Cộng	**2.263.340.587.662**	-	**2.336.128.553.003**	-

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

Chi tiết	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Dự án Cụm 2,3,4 Thạnh Mỹ Lợi (**)	*1.350.275.015.649*	*1.396.406.962.957*
Dự án Botanica (*)	*621.470.267.544*	*621.470.267.544*
Dự án Tropic Garden 2 - Tháp B	*195.803.905.957*	*195.803.905.957*
Các dự án khác	*6.152.845.237*	*6.152.845.237*
Cộng	**2.173.702.034.387**	**2.219.833.981.695**

(*) Tại ngày 30/06/2025, số dư hàng tồn kho của dự án Botanica với số tiền 621.470.267.544 VND (xem thuyết minh tại V.4 "Trả trước cho người bán ngắn hạn").

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

V.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

Chi tiết	30/06/2025	01/01/2025
Dự án Lucky Dragon - Phường Phước Long	*616.210.939*	*616.210.939*
Dự án Tropic Garden 2 - Phường An Khánh	*5.253.155.572*	*5.253.155.572*
Dự án Orchard - Phường Đức Nhuận	*7.337.006.272*	*7.337.006.272*
Cộng	**13.206.372.783**	**13.206.372.783**

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

V.8 Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**23.548.930.094**	**26.546.566.154**
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	22.705.896.266	22.704.402.087
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác	843.033.828	3.842.164.067
b. Chi phí trả trước dài hạn	**3.230.201.431**	**3.771.029.165**
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng	1.737.915.595	2.188.655.339
Chi phí bán hàng phân bổ theo doanh thu bất động sản khi bàn giao	500.101.365	538.916.943
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, các khoản khác	992.184.471	1.043.456.883
Cộng	**26.779.131.525**	**30.317.595.319**

Biến động về chi phí trả trước trong kỳ như sau:	**06 tháng đầu năm 2025**	**06 tháng đầu năm 2024**
Số dư đầu kỳ	**30.317.595.319**	**30.635.459.464**
Tăng trong kỳ	*1.895.749.920*	*538.274.905*
Phân bổ trong kỳ	*(5.434.213.714)*	*(898.681.601)*
Số dư cuối kỳ	**26.779.131.525**	**30.275.052.768**

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	522.086.755.185	18.832.891.670	12.173.963.437	51.800.958.377	99.000.000	**604.993.568.669**
Số dư cuối kỳ	522.086.755.185	18.832.891.670	12.173.963.437	51.800.958.377	99.000.000	**604.993.568.669**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	80.321.547.580	10.465.398.610	9.447.943.170	51.313.931.585	99.000.000	**151.647.820.945**
Khấu hao trong kỳ	*5.643.524.409*	*427.264.994*	*325.465.778*	*202.774.177*	-	***6.599.029.358***
Số dư cuối kỳ	85.965.071.989	10.892.663.604	9.773.408.948	51.516.705.762	99.000.000	**158.246.850.303**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	441.765.207.605	8.367.493.060	2.726.020.267	487.026.792	-	**453.345.747.724**
Số dư cuối kỳ	436.121.683.196	7.940.228.066	2.400.554.489	284.252.615	-	**446.746.718.366**

(*) Chủ yếu là Legacy Mekong (Azerai Cần Thơ Resort).

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 408 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 412 tỷ đồng).
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 69,68 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 69,54 tỷ đồng).

V.10 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
1. Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57.754.517.947	112.132.828.175	**169.887.346.122**
Số dư cuối kỳ	57.754.517.947	112.132.828.175	**169.887.346.122**
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	107.916.065.208	**107.916.065.208**
Khấu hao trong kỳ	-	*859.533.217*	***859.533.217***
Số dư cuối kỳ	-	108.775.598.425	**108.775.598.425**
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu kỳ	57.754.517.947	4.216.762.967	**61.971.280.914**
Số dư cuối kỳ	**57.754.517.947**	**3.357.229.750**	**61.111.747.697**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng.)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là: 104 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2024 là 103 tỷ Đồng).

V.11 Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
1. Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	76.447.986.206	311.019.347.682	**387.467.333.888**
Số dư cuối kỳ	76.447.986.206	311.019.347.682	**387.467.333.888**
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	59.368.291.712	**59.368.291.712**
Khấu hao trong kỳ	-	*3.046.404.089*	***3.046.404.089***
Số dư cuối kỳ	-	62.414.695.801	**62.414.695.801**
3. Giá trị còn lại (1-2)			
Số dư đầu kỳ	76.447.986.206	251.651.055.970	**328.099.042.176**
Số dư cuối kỳ	76.447.986.206	**248.604.651.881**	**325.052.638.087**

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại 30/06/2025: 5,17 tỷ VND. (Tại 31/12/2024: 5,17 tỷ VND).

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

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

V.12 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán	67.860.607.395	67.860.607.395	181.998.060.395	181.998.060.395
Dự án tại phường An Khánh, Tp. HCM (*)	*54.966.487.209*	*54.966.487.209*	*169.103.940.209*	*169.103.940.209*
Dự án tại phường Long Trường, Tp. HCM	*12.894.120.186*	*12.894.120.186*	*12.894.120.186*	*12.894.120.186*
Cộng	**67.860.607.395**	**67.860.607.395**	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**

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

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/04/2025, Công ty đã hoàn tất việc chấm dứt giao dịch nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 2.950 m2 thuộc dự án tại phường An Khánh và thanh lý hợp đồng bồi hoàn ký kết ngày 15/12/2007 giữa Công ty và ông Bùi Thành Nhơn, bà Cao Thị Ngọc Sương với tổng giá trị thanh lý và bồi hoàn là 435.671.167.586 đồng. Khoản lãi từ việc thanh lý được ghi nhận vào Thu nhập khác trên kết quả kinh doanh (thuyết minh số VI.8).

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Số dư đầu kỳ	**181.998.060.395**	**181.998.060.395**
Giảm do thanh lý	*(114.137.453.000)*	-
Số dư cuối kỳ	**67.860.607.395**	**181.998.060.395**

V.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025	01/01/2025
Mua sắm TSCĐ	108.785.356	-
Chi phí xây dựng cơ bản, sửa chữa văn phòng	6.264.479.398	4.107.799.041
Cộng	**6.373.264.754**	**4.107.799.041**

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Số dư đầu kỳ	**4.107.799.041**	**1.694.725.002**
Tăng trong kỳ	*2.265.465.713*	-
Kết chuyển sang hàng tồn kho	-	*(730.149.429)*
Khác	-	*(666.347.192)*
Số dư cuối kỳ	**6.373.264.754**	**298.228.381**

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

V.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
UBS AG, Singapore Branch (Credit Suisse AG, Singapore Branch)	*167.662.500.000*	*167.662.500.000*	*162.887.625.025*	*162.887.625.025*
Khác	*199.212.818.332*	*199.212.818.332*	*162.184.789.559*	*162.184.789.559*
Cộng	**366.875.318.332**	**366.875.318.332**	**325.072.414.584**	**325.072.414.584**

Tại ngày 30/06/2025 và ngày 31/12/2024, Công ty đang thực hiện thương thảo, đàm phán gia hạn hoặc thanh toán bằng hình thức hoán đổi bất động sản trong Tập đoàn đối với các khoản phải trả chưa đến hạn, đến hạn hoặc quá hạn của Công ty.

V.15 Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	**263.042.978.363**	**281.403.665.254**
Khách hàng bên thứ 3	263.042.978.363	281.403.665.254
Cộng	**263.042.978.363**	**281.403.665.254**

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

Tại ngày 30/06/2025 và 31/12/2024, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trên tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

V.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp nhà nước trong kỳ như sau:

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

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ)	30/06/2025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	9.192.578.648	9.192.578.648	-
Thuế nhà thầu	149.416.363	1.559.811.421	1.513.140.665	196.087.119
Thuế thu nhập cá nhân	1.979.905.615	8.408.238.531	6.082.181.245	4.305.962.901
Các loại thuế khác	1.047.587.153	2.348.911.331	49.239.408	3.347.259.076
Cộng	**3.176.909.131**	**21.509.539.931**	**16.837.139.966**	**7.849.309.096**

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

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm	30/06/2025
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	30.920.219.377	8.438.038.032	9.192.578.648	30.165.678.761
Thuế TNDN tạm nộp 1%	2.714.856.653	-	183.606.869	2.531.249.784
Thuế TNDN nộp thừa	950.392.684	183.606.869	-	1.133.999.553
Cộng	**34.585.468.714**	**8.621.644.901**	**9.376.185.517**	**33.830.928.098**

V.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước bằng tiền trong kỳ của Công ty như sau:

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Thuế nhà thầu đã nộp	*1.513.140.665*	*8.802.368.190*
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	*6.082.181.245*	*8.626.916.056*
Thuế khác đã nộp	*49.239.408*	*1.523.570.348*
Cộng	**7.644.561.318**	**18.952.854.594**

Thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT)

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("Thuế TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong năm nay và năm trước là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác (bao gồm thuế nhà thầu): Công ty kê khai và nộp theo quy định.

V.17 Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**6.399.128.658.610**	**5.407.835.233.567**
Trích trước chi phí lãi vay	6.218.413.970.928	5.174.129.335.750
Trích trước chi phí xây dựng	128.699.925.467	128.699.925.467
Các khoản trích trước chi phí khác	52.014.762.215	105.005.972.350
b. Dài hạn	**417.636.652.214**	**342.309.912.572**
Trích trước chi phí lãi vay	417.636.652.214	342.309.912.572
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	*288.899.678.743*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	*342.771.889.150*	-
Bên liên quan dài hạn (c)	*74.864.763.064*	*53.410.233.829*
Cộng	**6.816.765.310.824**	**5.750.145.146.139**

V.17 Chi phí phải trả (tiếp theo)

Trong đó chi tiết số dư chi phí phải trả khác ngắn hạn của bên thứ 3 và bên liên quan như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
UBS AG, Singapore Branch (Tên cũ Credit Suise AG, Singapore Branch)	*1.405.780.612.337*	*997.281.575.463*
Seatown Private Credit Master Fund	*881.959.777.324*	*662.215.440.192*
Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	*846.557.652.447*	*417.986.999.606*
Credit Opportunities III Pte. Limited	*791.404.180.964*	*566.400.054.262*
Dallas Vietnam Gamma Ltd	*639.333.840.027*	*527.470.881.122*
Công ty CP Chứng khoán BIDV	*638.104.643.506*	*523.606.240.434*
Khác	*1.174.030.820.006*	*1.702.035.923.969*
Bên liên quan ngắn hạn (c)	*21.957.131.999*	*10.838.118.519*
Cộng	**6.399.128.658.610**	**5.407.835.233.567**

c. Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".*

V.18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là tiền nhận trước về cho thuê bãi đậu xe với các bên liên quan *(thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan").*

V.19 Phải trả khác

a. Ngắn hạn	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (1)	2.686.204.928.861	2.685.672.297.964
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (2)	388.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả từ việc cấn trừ công nợ	325.003.572.650	281.620.568.627
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	301.515.346.881	1.882.403.473.588
Kinh phí công đoàn	3.688.689.474	5.296.729.448
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	2.210.131.007	1.969.845.652
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.212.537.096.607	1.209.669.517.343
Cộng	**4.919.980.123.220**	**6.455.452.790.362**

Số dư của bên thứ 3 và bên liên quan như sau:

Ngắn hạn	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Phải trả bên liên quan (c)	*3.879.740.908.478*	*3.878.947.279.592*
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Bi Vi (2)	*388.820.357.740*	*388.820.357.740*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	*312.431.141.610*	*1.893.319.268.317*
Công ty Cổ phần Novareal	*208.280.966.065*	*198.857.216.229*
Phải trả cho bên thứ ba khác	*130.706.749.327*	*95.508.668.484*
Cộng	**4.919.980.123.220**	**6.455.452.790.362**

V.19 Phải trả khác (tiếp theo)

b. Dài hạn	30/06/2025	01/01/2025
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (3)	15.229.161.000.000	18.647.409.000.000
Công ty Cổ phần Novareal	*12.296.161.000.000*	*15.714.409.000.000*
Bên liên quan (c)	*2.933.000.000.000*	*2.933.000.000.000*
Phải trả từ việc cấn trừ công nợ	2.291.324.075	-
Cộng	**15.231.452.324.075**	**18.647.409.000.000**

c. Phải trả khác là các bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c "Các bên liên quan".*

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

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án tại phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai.

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

V.20 Vay ngắn hạn và dài hạn

		30/06/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	a. Vay ngắn hạn	**19.549.931.295.294**	**19.549.931.295.294**	**25.724.617.839.292**	**25.724.617.839.292**
20.1	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	10.151.902.412.040	10.151.902.412.040	15.662.869.221.471	15.662.869.221.471
20.2	Vay ngân hàng	1.351.442.860.900	1.351.442.860.900	2.252.100.860.793	2.252.100.860.793
20.3	Vay bên thứ ba	7.612.488.000.000	7.612.488.000.000	7.405.943.760.000	7.405.943.760.000
20.4	Vay bên liên quan	454.981.000.000	454.981.000.000	443.940.000.000	443.940.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu	(20.882.977.646)	(20.882.977.646)	(40.236.002.972)	(40.236.002.972)
	b. Vay dài hạn	**10.202.446.628.159**	**10.202.446.628.159**	**9.938.338.203.399**	**9.938.338.203.399**
20.1	Trái phiếu dài hạn	9.740.597.864.000	9.740.597.864.000	9.490.872.840.875	9.490.872.840.875
20.2	Vay ngân hàng	150.000.000	150.000.000	200.000.000	200.000.000
20.4	Vay bên liên quan	545.563.242.982	545.563.242.982	540.804.984.915	540.804.984.915
	Chi phí phát hành trái phiếu	(83.864.478.823)	(83.864.478.823)	(93.539.622.391)	(93.539.622.391)
	Cộng	**29.752.377.923.453**	**29.752.377.923.453**	**35.662.956.042.691**	**35.662.956.042.691**

V.20 Vay ngắn hạn và dài hạn (tiếp theo)

Biến động các khoản vay trong kỳ như sau:

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu kỳ	**25.724.617.839.292**	**9.938.338.203.399**	**35.662.956.042.691**
Phát sinh tăng vay trong kỳ	11.041.000.000	4.758.258.067	15.799.258.067
Phát sinh giảm vay trong kỳ	(6.421.069.285.700)	9.675.143.568	(6.411.394.142.132)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	244.636.240.107	240.380.524.720	485.016.764.827
Kết chuyển vay dài hạn sang ngắn hạn	(9.294.498.405)	9.294.498.405	-
Số dư nợ vay cuối kỳ	**19.549.931.295.294**	**10.202.446.628.159**	**29.752.377.923.453**

(*) Nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh số III.2 "Giả định hoạt động liên tục".

V.20.1 Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu ngang giá

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là	**30/06/2025**	**01/01/2025**
1. Trái phiếu ngắn hạn	**10.151.902.412.040**	**15.662.869.221.471**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	3.471.940.913.197	2.199.259.959.577
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	2.200.043.963.962	2.221.389.546.790
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (6)	864.003.400.000	864.003.400.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (7)	114.058.834.881	115.320.415.104
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (8)	73.855.300.000	84.895.900.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (5)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	-	5.450.000.000.000
2. Trái phiếu dài hạn	**9.740.597.864.000**	**9.490.872.840.875**
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(9)	8.440.597.864.000	8.200.217.339.280
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (5)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	-	1.290.655.501.595
Cộng	**19.892.500.276.040**	**25.153.742.062.346**

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu năm 2023. Tại ngày 30/6/2025, dư nợ trái phiếu này đã được tất toán.

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con của Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm năm (5) lô trái phiếu.

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 649.900.000.000 đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trái phiếu này đã được mua lại.*

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

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

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền sử dụng đất tại Lâm Đồng. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (nay thuộc tỉnh Lâm Đồng). Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.*

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết (nay thuộc tỉnh Lâm Đồng). Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (03) năm kể từ lần gia hạn trước đó, tổng cộng là năm (05) năm so với ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

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

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

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

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

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

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

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

Phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 77.000 đồng/cổ phần tại ngày 17/01/2024, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 59.771 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

V.20.1 Trái phiếu (tiếp theo)

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 30 tháng 07 năm 2025 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 335.256.136 đô la Mỹ, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua lại là tổng của 115% dư nợ gốc và lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển đổi ban đầu áp dụng từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 36.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 156.018 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi.

V.20.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	30/06/2025	01/01/2025
1. Vay ngắn hạn ngân hàng	**1.351.442.860.900**	**2.252.100.860.793**
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (2)	499.700.000.000	485.469.000.000
Maybank International Labuan Branch (2)	499.700.000.000	485.469.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (3)	338.142.860.900	328.512.860.793
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 - (2)	13.800.000.000	17.250.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn (1)	-	935.300.000.000
2. Vay dài hạn ngân hàng	**150.000.000**	**200.000.000**
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở (3)	150.000.000	200.000.000
Cộng	**1.351.592.860.900**	**2.252.300.860.793**

1. Vay Ngân hàng TMCP Quân đội CN Bắc Sài Gòn

Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam hạn mức 1.500 tỷ đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 30/06/2025, khoản vay đã được tất toán toàn bộ.

V.20.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

2.1. Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.

2.2. Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23.000.000.000 đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 13.800.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Tp. HCM. Ngày 19 tháng 7 năm 2025, Công ty đã đàm phán thành công việc tái cấu trúc khoản vay và đã ký kết hợp đồng gia hạn chính thức cho khoản vay này. Theo đó, lịch thanh toán mới của các khoản vay này là từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã ký kết các thỏa thuận gia hạn và đang trong quá trình hoàn tất thủ tục gia hạn với Ngân hàng Nhà nước.

3. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

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

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

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

	30/06/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn bên thứ 3	**7.612.488.000.000**	**7.405.943.760.000**
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.524.800.000.000	2.452.896.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	2.308.088.000.000	2.242.355.760.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	1.446.500.000.000	1.405.305.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	973.100.000.000	945.387.000.000
Vay cá nhân khác (5)	360.000.000.000	360.000.000.000
Cộng	**7.612.488.000.000**	**7.405.943.760.000**

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại tỉnh Lâm Đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đang hoàn thiện các hợp đồng thỏa thuận với bên cho vay để gia hạn lịch trả nợ gốc, lãi của khoản vay.

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

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

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

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Ngày đáo hạn ban đầu là vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

5. Vay cá nhân khác

Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời hạn từ 29 đến 42 tháng, lãi suất vay cố định 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

V.20.4 Thuyết minh vay từ tổ chức và cá nhân bên liên quan: *Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2c.*

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 05 tháng tới 60 tháng, chịu lãi suất từ 4,7%/năm đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

V.21 Dự phòng phải trả

Dài hạn	30/06/2025	01/01/2025
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao	2.412.376.550	2.412.376.550
Cộng	**2.412.376.550**	**2.412.376.550**

Dự phòng nợ phải trả - chi tiết phát sinh như sau:	Dài hạn
Số đầu kỳ	**2.412.376.550**
Số cuối kỳ	**2.412.376.550**

V.22 Vốn chủ sở hữu

V.22.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(1.911.706.096.072)**	**22.640.941.208.554**
Lợi nhuận thuần 06 tháng đầu năm 2024	-	-	(2.490.284.269.143)	**(2.490.284.269.143)**
Số dư tại ugày 30/06/2024	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(4.401.990.365.215)**	**20.150.656.939.411**
Lợi nhuận thuần 06 tháng cuối năm 2024	-	-	2.659.004.954.907	**2.659.004.954.907**
Số dư tại ngày 31/12/2024	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(1.742.985.410.308)**	**22.809.661.894.318**
Số dư tại ngày 01/01/2025	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(1.742.985.410.308)**	**22.809.661.894.318**
Lợi nhuận thuần 06 tháng đầu năm 2025	-	-	379.757.412.974	**379.757.412.974**
Số dư tại ngày 30/06/2025	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**(1.363.227.997.334)**	**23.189.419.307.292**

V.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp 30/06/2025	30/06/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Diamond Properties	8,48%	1.654.304.700.000	1.686.609.870.000
Công ty Cổ phần Nova Group	17,19%	3.353.034.770.000	3.438.407.580.000
Cổ đông khác	74,32%	14.493.705.910.000	14.376.027.930.000
Cộng	**100,00%**	**19.501.045.380.000**	**19.501.045.380.000**

Tại ngày 30/06/2025, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty theo thuyết minh vay.

V.22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Vốn góp cuối kỳ	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

V.22.4 Cổ tức

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*Chưa công bố*	-

V.22 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

V.22.5 Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*1.950.104.538*	*1.950.104.538*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*1.950.104.538*	*1.950.104.538*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

V.23 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Tài sản thuê:

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

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

	30/06/2025	01/01/2025
Dưới 1 năm	4.527.600.000	7.114.800.000

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

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

	30/06/2025	01/01/2025
Dưới 1 năm	7.530.812.915	6.154.007.342
Từ 1 đến 5 năm	11.257.641.515	10.920.700.364
Trên 5 năm	50.867.499.002	51.823.551.629
Cộng	**69.655.953.432**	**68.898.259.335**

b. Ngoại tệ các loại

	30/06/2025	01/01/2025
	Giá trị (USD)	**Giá trị (USD)**
USD	4.097,92	4.104,52

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

VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	89.962.951.665	86.081.849.313
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	26.728.242.039	-
Doanh thu cho thuê tài sản	4.253.032.334	4.328.655.997
Cộng	**120.944.226.038**	**90.410.505.310**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	48.225.645.792	41.572.172.160

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	89.962.951.665	86.081.849.313
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	26.728.242.039	-
Doanh thu cho thuê tài sản	4.253.032.334	4.328.655.997
Cộng	**120.944.226.038**	**90.410.505.310**

VI.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	64.330.139.827	77.952.638.731
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	27.439.669.129	-
Giá vốn cho thuê tài sản	3.886.718.770	6.668.817.501
Cộng	**95.656.527.726**	**84.621.456.232**

VI.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Lãi chuyển nhượng vốn *(chi tiết xem thuyết minh V.2a)*	1.832.423.803.352	-
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	451.264.387.509	487.195.550.686
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.343.435.574	26.042.194.845
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.661.612.595	216.499.040
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	5.770.421	508.048.541
Cộng	**2.310.699.009.451**	**513.962.293.112**
Trong đó: Doanh thu tài chính bên liên quan	323.407.293.108	325.752.814.023

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

VI.5 Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí lãi vay	1.642.301.355.965	1.850.499.884.607
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ kế toán	571.350.233.539	699.774.625.702
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	29.028.168.894	78.890.608.799
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	14.347.786.882	244.236.098.558
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	12.834.224.863	69.292.965.467
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	375.214.928	47.962.402.470
Chi phí khác	46.736.615	-
Cộng	**2.270.283.721.686**	**2.990.656.585.603**
Trong đó: Chi phí tài chính bên liên quan	32.573.542.715	17.134.525.909

Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số VIII.2b "Các bên liên quan".

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

VI.6 Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	206.988.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.374.192	5.506.859
Các chi phí khác	29.406.192	512.143
Cộng	**70.780.384**	**213.007.142**

VI.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí nhân viên	469.528.517	331.402.278
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.694.490	27.417.367
Chi phí khấu hao tài sản cố định	116.693.551	212.319.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.771.902.794	20.389.166.672
Các chi phí khác	3.059.460.398	106.477.565
Cộng	**9.426.279.750**	**21.066.783.376**

VI.8 Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng bồi hoàn (xem thuyết minh V.12)	321.533.714.586	-
Tiền thu bồi thường do thu hồi, giải phóng mặt bằng	2.008.818.892	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	2.227.272.727
Thu nhập khác	82.944.172	42.490.888
Cộng	**323.625.477.650**	**2.269.763.615**

VI.9 Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí khác	73.990.619	368.998.827
Cộng	**73.990.619**	**368.998.827**

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí nhân công	23.477.737.998	23.448.472.011
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.504.966.664	16.891.553.860
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.874.840.290	22.825.045.677
Khác	63.296.042.908	42.736.175.202
Cộng	**105.153.587.860**	**105.901.246.750**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Tổng lợi nhuận trước thuế	**379.757.412.974**	**(2.490.284.269.143)**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận trước thuế để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**812.266.950.914**	**1.360.069.271.335**
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	814.799.413.837	1.363.330.312.134
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	*812.549.481.321*	*1.363.087.834.881*
Chi phí phạt thuế	*73.969.718*	*215.060.353*
Chi phí không được trừ khác	*2.175.962.798*	*27.416.900*
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	(2.532.462.923)	(3.261.040.800)
Hoàn các khoản trích vào chi phí năm trước	*(2.048.168.745)*	*(2.776.746.622)*
Đánh giá chênh lệch giá trị dự án	*(484.294.178)*	*(484.294.178)*
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	**1.192.024.363.888**	**(1.130.214.997.809)**
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	1.192.802.593.593	(1.130.214.997.809)
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	(778.229.705)	-
4. Thu nhập được miễn thuế	**(25.343.435.574)**	**(26.042.194.845)**
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(25.343.435.574)	(26.042.194.845)
5. Chuyển lỗ và bù trừ lãi lỗ	**(1.167.459.158.019)**	-
Lỗ từ hoạt động kinh doanh được chuyển trong kỳ	(1.167.459.158.019)	-
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ	-	-
6. Thu nhập tính thuế (5=3+4)	-	-
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (7=5*6)	-	-

VI.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại

VI.12.1 Thuế TNDN hoãn lại trên Cân đối kế toán và Kết quả kinh doanh

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
Chỉ tiêu	**30/06/2025**	**01/01/2025**	**06 tháng đầu năm 2025**	**06 tháng đầu năm 2024**
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**35.950.600**	**35.950.600**	-	-
Chi phí lãi vay	35.950.600	35.950.600	-	-
Chi phí trích trước, hoa hồng	-	-	-	-
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	-	-	-
Khấu hao tài sản cố định	-	-	-	-
3. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày CĐKT (1-2)	**35.950.600**	**35.950.600**		
4. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHĐ kinh doanh (1-2)			-	-

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

VI.12.2 Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại	
	06 tháng đầu năm 2025	**06 tháng đầu năm 2024**
Số đầu kỳ	**35.950.600**	**975.873.572**
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
Số cuối kỳ	**35.950.600**	**975.873.572**

VI.12.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:

	06 tháng đầu năm 2025	**06 tháng đầu năm 2024**
Lỗ tính thuế	13.859.334.355	3.302.681.695.896
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định	8.781.086.830.554	6.941.487.772.609
Cộng	**8.794.946.164.909**	**10.244.169.468.505**

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

Năm phát sinh	Số lỗ phát sinh trong năm	Số lỗ sử dụng trong kỳ	Số lỗ đã sử dụng lũy kế	Số lỗ còn lại chưa sử dụng
Năm 2021 chưa quyết toán	*1.105.952.214.996*	-	*(1.105.952.214.996)*	-
Năm 2022 chưa quyết toán	*396.426.248.490*	*(218.054.631.321)*	*(396.426.248.490)*	-
Năm 2023 chưa quyết toán	*963.264.474.090*	*(949.404.526.698)*	*(949.405.139.735)*	*13.859.334.355*
Cộng	**2.465.642.937.576**	**(1.167.459.158.019)**	**(2.451.783.603.221)**	**13.859.334.355**

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

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì Ban Tổng Giám đốc chưa đánh giá được chắc chắn Công ty có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

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

Năm phát sinh	Số lãi vay phát sinh trong năm	Số lãi vay sử dụng trong kỳ	Số lãi vay đã sử dụng lũy kế	Số lãi vay còn lại chưa sử dụng
Năm 2021 chưa quyết toán	*938.617.144.167*	-	-	*938.617.144.167*
Năm 2022 chưa quyết toán	*2.148.632.357.741*	-	-	*2.148.632.357.741*
Năm 2023 chưa quyết toán	*2.912.878.153.041*	-	-	*2.912.878.153.041*
Năm 2024 chưa quyết toán	*1.968.409.694.284*	-	-	*1.968.409.694.284*
6 tháng năm 2025 chưa quyết toán	*812.549.481.321*	-	-	*812.549.481.321*
Cộng	**8.781.086.830.554**	-	-	**8.781.086.830.554**

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định của cơ quan thuế và chưa được trừ khi thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay chuyển sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì không dự trù được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích thuế trong các kỳ tiếp theo tại thời điểm này.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

VII.1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	1.708.767.916	45.015.403.544
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	43.837.692.650	49.817.928.416
Bán giải chấp cổ phiếu bên thứ ba để thanh toán gốc vay	532.630.897	469.756.631.744
Cộng	**46.079.091.463**	**564.589.963.704**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

VIII.1.1. Cam kết vốn

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

	30/06/2025	01/01/2025
Chi phí công trình xây dựng dự án	122.151.972.718	122.151.972.718

VIII.1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

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

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

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

Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ với nghĩa vụ với ngân hàng TMCP Quân Đội và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đối với khoản vay với hạn mức tín dụng 450 tỷ theo nghị quyết số 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG.

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 25/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18 tháng 6 năm 2025 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside ("Nova Riverside) toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay. Đồng thời ký kết với công ty Nova Riverside một thỏa thuận khung bồi hoàn liên quan đến tài sản đảm bảo nêu trên.

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

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

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

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

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.26.

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

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

1. Công ty con trực tiếp và Công ty con gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)*

2. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)*

3. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

4. Công ty Cổ phần Nova Group - cổ đông lớn.

5. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.

6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - Công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.

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

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên này

Công ty cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ, Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	Thù lao	300.000.000	300.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	Thù lao	202.272.727	300.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	300.000.000	300.000.000
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	Thù lao	202.272.727	60.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	Thù lao	19.545.455	-
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT	Thù lao	19.545.455	-
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024	Tiền lương	-	2.476.190.476
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc từ ngày 01/11/2024, trước đó là Giám đốc tài chính	Tiền lương	2.400.000.000	1.428.571.429
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	1.440.000.000	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	1.344.000.000	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng từ ngày 05/04/2024	Tiền lương	376.884.000	185.450.857
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng đến ngày 05/04/2024	Tiền lương	-	274.428.000

2b. Giao dịch với các bên liên quan khác

2b.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	**48.225.645.792**	**41.572.172.160**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	*10.675.270.304*	*5.196.521.520*
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	*5.930.705.724*	*5.196.521.520*
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	*5.930.705.724*	*5.196.521.520*
Công ty TNHH Thành phố Aqua	*5.930.705.724*	*5.196.521.520*
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	*5.930.705.724*	*5.196.521.520*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*5.930.705.724*	*5.196.521.520*
Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	*5.930.705.724*	*5.196.521.520*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	*1.186.141.144*	*5.196.521.520*
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	*780.000.000*	-
2. Doanh thu hoạt động tài chính	**323.407.293.108**	**325.752.814.023**
Lãi từ hợp tác kinh doanh	298.063.857.534	299.710.619.178
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	*298.063.857.534*	*299.710.619.178*
Cổ tức lợi nhuận được chia	25.343.435.574	26.042.194.845
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	*19.872.180.172*	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	*5.471.255.402*	*5.640.022.845*
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình	-	*13.402.522.000*
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	*6.999.650.000*
3. Chi phí tài chính	**32.573.542.715**	**17.134.525.909**
Chi phí lãi vay	32.573.542.715	17.134.525.909
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	*15.446.986.302*	*15.078.575.342*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*6.007.542.933*	*1.513.965.252*
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình	*4.567.785.424*	*328.072.986*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	*2.978.317.809*	*213.912.329*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	*2.589.390.959*	-
Công ty TNHH Du Lịch Bình An	*936.935.343*	-
Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	*46.583.945*	-

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

2b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	**29.228.527.632**	**30.460.644.020**
Công ty TNHH Thành phố Aqua	*13.407.928.345*	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	*5.337.635.151*	*4.330.434.600*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*5.136.195.045*	*3.464.347.680*
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	*3.202.581.091*	*10.003.907.140*
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	*2.044.188.000*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	*100.000.000*	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	*7.341.520.000*
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	-	*4.330.434.600*
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	*330.000.000*
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	*660.000.000*
2. Tiền thu từ đi vay	**15.799.258.067**	**377.864.512.408**
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	*11.041.000.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	*4.758.258.067*	*85.224.512.408*
Công ty TNHH Địa Ốc No Va Mỹ Đình	-	*177.140.000.000*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	-	*115.500.000.000*
3. Hoạt động khác	**436.204.878.483**	**569.086.143.776**
Bà Cao Thị Ngọc Sương và ông Bùi Thành Nhơn	*435.671.167.586*	-
Công ty Cổ phần Novagroup	*532.630.897*	*404.909.975.619*
Công ty Cổ phần Diamond Properties	-	*164.176.168.157*
Công ty TNHH Delta Valley Bình Thuận	*1.080.000*	-

2c. Công nợ với các bên liên quan khác

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	30/06/2025	01/01/2025
1. Phải thu khách hàng	**101.399.882.051**	**78.527.924.234**
Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	*20.457.315.865*	*14.152.153.684*
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ	*20.422.370.000*	*20.422.370.000*
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	*12.304.325.945*	*7.942.163.764*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	*11.674.075.480*	*10.393.043.044*
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	*9.869.509.865*	*3.464.347.684*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	*6.191.656.776*	-
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 Nova Riverside	*3.202.581.090*	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent	*2.574.000.000*	*1.716.000.000*
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	*2.135.054.060*	*9.137.820.224*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp	*2.135.054.060*	*866.086.924*
Công ty Cổ phần Global Membership	*30.466.370*	*30.466.370*
2. Phải thu ngắn hạn khác	**4.778.213.117.957**	**53.619.904.598**
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley - hợp tác đầu tư phát triển dự án	*4.623.600.000.000*	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley - lãi hợp tác	*107.079.131.047*	*6.085.917.688*
Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bến Thành	*29.307.155.158*	*29.307.155.158*
Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	*3.226.831.752*	*3.226.831.752*
3. Phải thu dài hạn khác	-	**4.623.600.000.000**
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley	-	*4.623.600.000.000*
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	**21.957.131.999**	**10.838.118.519**
Công ty TNHH Địa Ốc Nova Mỹ Đình	*9.539.352.984*	*4.971.567.560*
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	*6.219.912.330*	*3.241.594.521*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Thuận Phát	*4.520.704.657*	*1.931.313.698*
Công ty TNHH Du lịch Bình An	*1.630.578.083*	*693.642.740*
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	*46.583.945*	-

VIII.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả (Tiếp theo)	Số dư tại ngày	
	30/06/2025	01/01/2025
5. Chi phí phải trả dài hạn	**74.864.763.064**	**53.410.233.829**
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát	*61.895.917.816*	*46.448.931.514*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Nova	*12.968.845.248*	*6.961.302.315*
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn	**56.828.025.352**	**57.514.077.972**
Công ty TNHH Nova Property Management	*56.828.025.352*	*57.514.077.972*
7. Phải trả khác ngắn hạn	**3.879.740.908.478**	**3.878.947.279.592**
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	*1.149.106.485*	*888.108.496*
Công ty TNHH The Forest City	*841.870.093*	*841.870.093*
Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valey	*750.337.768*	*750.337.768*
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	*292.896.000*	*292.896.000*
8. Phải trả khác dài hạn	**2.933.000.000.000**	**2.933.000.000.000**
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	*1.015.000.000.000*	*1.015.000.000.000*
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	*660.000.000.000*	*660.000.000.000*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	*614.000.000.000*	*614.000.000.000*
Công ty TNHH Bất Động Sản Nova Riverside	*466.000.000.000*	*466.000.000.000*
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú	*178.000.000.000*	*178.000.000.000*
9. Vay ngắn hạn	**454.981.000.000**	**443.940.000.000**
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	*177.140.000.000*	*177.140.000.000*
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Thành Nhơn	*115.500.000.000*	*115.500.000.000*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh 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*
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	*11.041.000.000*	-
10. Vay dài hạn	**545.563.242.982**	**540.804.984.915**
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 Nova	*100.563.242.982*	*95.804.984.915*

VIII.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

VIII.3.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 06 tháng đầu năm 2024

	06 tháng đầu năm 2024		
Bộ phận	**Doanh thu thuần (1)**	**Giá vốn (2)**	**Lãi gộp (3=1-2)**
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	86.081.849.313	77.952.638.731	8.129.210.582
Chuyển nhượng bất động sản	-	-	-
Cho thuê tài sản	4.328.655.997	6.668.817.501	(2.340.161.504)
Cộng	**90.410.505.310**	**84.621.456.232**	**5.789.049.078**

VIII.3.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

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

VIII.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 45/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/07/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phương án tái cấu trúc với UBS AG, Singapore Branch có hiệu lực từ ngày 30/07/2025 ("Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi"). Theo đó khoản nợ gốc ban đầu tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 335.256.136 USD, theo tỷ giá hối đoái giữa đồng Việt Nam và Đô la Mỹ được ấn định bằng 24.960 VND/USD. Tỷ lệ chuyển đổi tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 156.018 cổ phiếu/ Trái phiếu.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường 2025 số 20/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07 tháng 08 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi một phần dư nợ gốc của các mã trái phiếu với tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá là 1.518,5 tỷ đồng, vốn điều lệ của Công ty dự kiến sau khi phát hành lên 21.019,5 tỷ đồng. Thời gian thực hiện dự kiến trong năm 2026, sau khi nhận được văn bản chấp thuận phát hành Cổ phiếu của Ủy ban Chứng khoán.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường 2025 số 19/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07 tháng 08 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần với tổng hạn mức tối đa dự kiến 5.000 tỷ đồng, kỳ hạn vay 05 năm, thời hạn chuyển đổi sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng đến trước 30 ngày so với ngày đến hạn, giá chuyển đổi tối thiểu 115% nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách 05 ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07 tháng 08 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ phải trả liên quan đến khoản mục thuyết minh V.19 phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của bên đảm bảo tại ngày 31/12/2024 và đạt được nguyên tắc thỏa thuận hoán đổi nợ với Công ty, giá trị dự kiến là 2.645,67 tỷ đồng. Thời gian thực hiện dự kiến trong quý IV năm 2025 đến Quý I năm 2026.

Theo Nghị quyết số 54/2025-NQ.HĐQT-NVLG, ngày 21 tháng 08 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Nova Property Management ("Nova Property"), sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, Công ty không còn sở hữu phần vốn góp tại Nova Property. Giá chuyển nhượng không thấp hơn giá vốn đầu tư.

VIII.5 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Nhung	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc