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 20:52:42 +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: 312../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 hợp nhất soát xét bán niên 2025*	*TP.HCM, ngày 26. tháng 08 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 ("Tập đoàn" 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") hợp nhất soát xét bán niên 2025 như sau:

I. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2025 so với cùng kỳ năm trước

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(666.298.823.264)	(7.327.301.204.846)	6.661.002.381.582

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất soát xét bán niên 2025 chênh lệch tăng 6.661.002.381.582 đồng so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu là do:

- Trong 6 tháng đầu năm 2024 Tập đoàn đã trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất vào giá vốn hàng bán và chi phí khác với tổng số tiền là 4.370 tỷ đồng, liên quan đến dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng, TP.HCM (Dự án Lakeview City) như đã được trình bày tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước. Đây là khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được tính theo phương án giá đất tại thời điểm tháng 04/2017. Novaland không đồng ý với việc xác định thời điểm tính tiền sử dụng đất là tháng 04/2017 do đây là dự án Novaland được hoán đổi với dự án 30,224ha tại Phường An Khánh, TP.HCM - dự án mà Novaland đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng vào năm 2008 và hoán đổi dự án này cho Nhà nước, đồng thời kiến nghị đến Ủy ban Nhân dân TP.HCM cùng các Sở, ngành xem xét xử lý thấu đáo.

  Ngày 30/11/2024, Quốc Hội đã ban hành Nghị quyết số 170/2024/QH15 hiệu lực áp dụng từ ngày 01/4/2025, theo đó đối với phần diện tích đất hoán đổi với khu đất 30,224ha phường An Khánh thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm hoàn thành việc thu hồi đất, bồi thường khu đất 30,224ha phường An Khánh (ngày 20/11/2008), đối với phần diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiếc (ngày 18/4/2017). Do đó, tổng số tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp của của dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường Bình Trưng, TP.HCM sẽ được xác định lại.

- Lợi nhuận từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của 6 tháng đầu năm 2025 tăng 913 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí tài chính 6 tháng đầu năm 2025 giảm 1.368 tỷ đồng chủ yếu là do giảm các khoản lỗ từ đánh giá lại chênh lệch tỷ giá các khoản phải trả có số dư gốc ngoại tệ và lỗ từ thoái vốn công ty con.

II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2025

Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 của BCTC hợp nhất. Theo đó, BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2025 của Tập đoàn được lập trên cơ sở Tập đoàn 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 hợp nhất 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:** Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 14.484 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục.

(ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Trong kế hoạch thanh lý tài sản với tổng số tiền là 28.380 tỷ đồng:

a. 7 tài sản đã được Tập đoàn bán thành công và thu về 13.506 tỷ đồng;

b. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 7.667 tỷ đồng;

c. Tập đoàn đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 2 tài sản với tổng giá trị 3.400 tỷ đồng;

d. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 4 tài sản với tổng giá trị 1.915 tỷ đồng.

(iii) **Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai:** sau khi được tháo gỡ những khó khăn chính về pháp lý cho các dự án trọng điểm, Tập đoàn đang nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục còn lại, tích cực chuẩn bị nguồn vốn triển khai xây dựng dự án, 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.

(iv) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Tập đoàn đã được phê duyệt tín dụng là 15.050 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng và từ thời điểm cấp tín dụng đến nay đã giải ngân số tiền là 4.640 tỷ đồng. Giá trị hạn mức còn lại sẽ tiếp tục được giải ngân để triển khai dự án trong 12 tháng tiếp theo.

(v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Tập đoàn đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Tập đoàn 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.

(vi) **Các giả định khác,** trong đó có nội dung Thuế TP.HCM đã ban hành Quyết định chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền đối với Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 ("C21") như đã trình bày ở trên. Ngoài ra, ngày 1 tháng 4 năm 2025, Chính Phủ ban hành Nghị định số 76/2025/NĐ-CP quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc Hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, Kế hoạch số 2768/KH-UBND của UBND TPHCM triển khai thực hiện Nghị định số 76/2025/NĐ-CP, trong đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cùng phối hợp với

các Sở, ban, ngành liên quan thực hiện việc xác định lại giá đất đối với Dự án Lakeview City trước ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Đây là cơ sở để Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn không phải thanh toán 6.707 tỷ đồng tiền thuê đất và tiền sử dụng đất trong 12 tháng tiếp theo. Nội dung về nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất liên quan đến C21 cũng đã được Tập đoàn trình bày minh bạch tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước.

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, Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn 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: 0314447... 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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 13 - 79

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 trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 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.

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

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM, Việt Nam.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp.HCM, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy Ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

			Bổ nhiệm	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 hợp nhất giữa niên độ 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	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

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

6. Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ *đính kèm từ trang số 06 đến trang số 79* đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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-SXHN/MOORE AISC-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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** và các công ty con (gọi tắt là "**Tập đoàn**"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 79, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

MOORE AISC

BÁO CÁO 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 hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025. Tập đoàn có các điều kiện và sự kiện ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục như sau:

Tập đoàn phát sinh khoản lỗ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 là 666 tỷ Đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 là âm 7.456 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024 là âm 4.127 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

Theo Thuyết minh III.2 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc liệu Tập đoàn có thể (1) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, 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 được 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 Tập đoàn khi cần thiết theo các thư cam kết của họ.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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: 0300... 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 HỢP NHẤT 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 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**203.376.141.981.170**	**207.831.078.798.684**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	VI.1	**4.305.979.590.796**	**4.607.601.921.683**
1. Tiền	111		3.002.839.168.065	3.343.715.161.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.303.140.422.731	1.263.886.759.911
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**43.693.098.517**	**31.258.216.194**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2a	43.693.098.517	31.258.216.194
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**46.873.869.562.031**	**54.813.392.824.915**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	3.392.652.268.698	2.996.106.511.118
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	8.433.496.189.397	7.857.833.385.978
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.5a	7.232.763.134.994	6.050.897.395.010
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.6a	27.890.110.030.070	37.982.680.530.513
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.7a	(75.152.061.128)	(74.124.997.704)
IV. Hàng tồn kho	**140**	VI.8	**150.112.707.450.262**	**146.607.440.687.432**
1. Hàng tồn kho	141		150.533.208.426.353	147.027.941.663.523
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(420.500.976.091)	(420.500.976.091)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.039.892.279.564**	**1.771.385.148.460**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	535.639.062.792	432.530.802.027
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.18b	1.273.227.397.847	1.084.331.717.815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.18b	231.025.818.925	254.522.628.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**35.242.886.611.958**	**29.946.901.858.972**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**20.591.509.453.709**	**15.900.998.378.910**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	VI.5b	192.750.000.000	176.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	VI.6b	20.415.261.453.709	15.741.300.378.910
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	VI.7b	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**1.949.586.433.108**	**1.937.682.347.954**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.11	1.888.463.018.731	1.875.694.928.140
- Nguyên giá	*222*		*2.363.185.697.955*	*2.286.171.400.171*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(474.722.679.224)*	*(410.476.472.031)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.12	61.123.414.377	61.987.419.814
- Nguyên giá	*228*		*170.305.186.522*	*170.305.186.522*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(109.181.772.145)*	*(108.317.766.708)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	VI.13	**5.525.507.846.082**	**5.737.179.048.000**
- Nguyên giá	231		6.387.978.222.719	6.503.656.915.369
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(862.470.376.637)	(766.477.867.369)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**414.433.695.440**	**544.001.499.525**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.14	67.860.607.395	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.15	346.573.088.045	362.003.439.130
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**3.117.335.559.505**	**1.709.377.159.826**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2b	2.819.299.173.948	1.411.340.774.269
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	302.340.514.598	302.340.514.598
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	VI.2c	(4.304.129.041)	(4.304.129.041)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.644.513.624.114**	**4.117.663.424.757**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.9b	1.474.462.253.514	1.500.140.582.061
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.25	183.212.371.034	141.684.358.122
3. Lợi thế thương mại	269	VI.10	1.986.838.999.566	2.475.838.484.574
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**238.619.028.593.128**	**237.777.980.657.656**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**186.651.367.093.163**	**190.486.956.299.042**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**103.476.262.105.674**	**107.222.351.548.398**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.16	8.012.628.145.657	8.467.334.913.746
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.17	18.436.479.153.779	18.915.181.304.285
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.18a	7.658.406.179.884	7.908.894.960.310
4. Phải trả người lao động	314	VI.19	26.468.184.259	7.696.969.531
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.20a	16.271.822.079.038	13.876.921.539.167
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.21a	265.182.735	265.182.735
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.22a	20.732.816.500.329	21.051.435.219.243
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.23a	32.321.029.221.030	36.978.198.251.788
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.24	11.512.751.614	11.588.500.244
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	**330**		**83.175.104.987.489**	**83.264.604.750.644**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.20b	968.731.942.523	1.636.869.030.987
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.21b	73.129.816.034	74.023.506.748
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.22b	37.236.440.744.924	42.056.028.074.923
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.23b	29.510.004.982.030	24.587.656.403.178
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.25	15.066.346.558.196	14.631.680.390.354
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.24	320.450.943.782	278.347.344.454

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**51.967.661.499.965**	**47.291.024.358.614**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	VI.26	**51.967.661.499.965**	**47.291.024.358.614**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*19.501.045.380.000*	*19.501.045.380.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	421		14.525.216.597.522	13.281.118.742.079
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*13.281.118.742.079*	*13.494.207.570.271*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*1.244.097.855.443*	*(213.088.828.192)*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.889.797.597.817	9.457.258.311.909
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**238.619.028.593.128**	**237.777.980.657.656**

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	VII.1	3.714.906.490.361	2.286.294.629.790
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	127.272.859	1.749.219.769
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VII.3**	**3.714.779.217.502**	**2.284.545.410.021**
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.4	2.395.577.792.033	4.687.840.569.643
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**1.319.201.425.469**	**(2.403.295.159.622)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.5	1.027.908.244.069	1.444.714.401.196
7. Chi phí tài chính	22	VII.6	1.768.582.995.043	3.136.916.305.272
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*73.177.461.999*	*149.453.230.029*
8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		6.458.399.679	*2.103.474.885*
9. Chi phí bán hàng	25	VII.7	245.683.909.931	141.830.445.821
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	617.562.946.927	700.258.976.482
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	**30**		**(278.261.782.684)**	**(4.935.483.011.116)**
12. Thu nhập khác	31	VII.9	354.774.561.279	188.989.620.302
13. Chi phí khác	32	VII.10	337.252.585.806	1.935.304.958.707
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**17.521.975.473**	**(1.746.315.338.405)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(260.739.807.211)**	**(6.681.798.349.521)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.12	12.420.861.124	143.073.082.783
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.12	393.138.154.929	502.429.772.542
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**(666.298.823.264)**	**(7.327.301.204.846)**
19. Cổ đông của Công ty mẹ	61		(603.917.668.121)	(7.224.289.123.684)
20. Cổ đông không kiểm soát	62		(62.381.155.143)	(103.012.081.162)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VII.13**	**(310)**	**(3.705)**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VII.14**	**(310)**	**(3.705)**

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		**(260.739.807.211)**	**(6.681.798.349.521)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	02		525.407.531.258	581.630.913.184
- Các khoản dự phòng	03		43.054.914.122	299.963.999.042
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		640.628.267.511	833.773.781.989
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư (cổ tức, lãi tiền gửi, đầu tư khác)	05		(345.890.874.797)	498.998.643.122
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		73.177.461.999	151.220.693.257
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**675.637.492.882**	**(4.316.210.318.927)**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.035.384.483.890)	1.762.170.664.838
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(255.168.731.235)	(2.977.123.869.664)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.180.912.683.415)	2.830.990.729.424
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(73.727.823.127)	(98.550.910.794)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.443.683.666.313)	(1.018.954.797.175)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(142.464.272.686)	(309.086.308.866)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(7.455.704.167.784)**	**(4.126.764.811.164)**
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)	(2.783.875.522)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		714.005.060	4.077.272.727
3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.652.039.232.675)	(1.063.017.098.166)
4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.439.165.010.368	2.058.799.470.993
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.029.748.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.195.820.000.000	992.608.355.323
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		571.835.178.665	138.287.790.545
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**7.520.790.190.642**	**2.127.971.915.900**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		430.800.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	32		(48.951.000.000)	(3.083.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		9.449.385.031.323	1.642.102.119.624
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(9.767.570.224.455)	(910.700.365.236)
5. Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(197.028)	(29.921.306)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(366.705.590.160)**	**731.368.750.082**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(301.619.567.302)**	**(1.267.424.145.182)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**4.607.601.921.683**	**3.412.524.436.724**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.763.585)	(1.710.403)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	VI.1	4.305.979.590.796	2.145.098.581.139

Tp.HCM, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 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.

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

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM, Việt Nam.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp.HCM, Việt Nam.

I.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn")

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn thông thường kéo dài trong vòng 36 tháng.

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

I.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

I.6 Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 30 tháng 06 năm 2025: 1.089 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.093 nhân viên).

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn có 84 công ty con, 08 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con, 07 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

I.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	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	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	91,67	100,00	99,99	100,00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	67,15	67,15
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	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	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	100,00	100,00	100,00
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	100,00	100,00
18	Công ty TNHH Nova Sasco	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	96,45	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	100,00	100,00
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,97	100,00	83,57	83,57
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty TNHH Nova Property Management	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	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	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Phường 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	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
32	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	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 (%)
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
35	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
36	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
37	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
38	Công ty Cổ phần Đức Tân	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
39	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Phường Vũng Tàu, Thành Phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
40	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
41	Công ty TNHH Thành phố Aqua (ii)	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,96	50,97	69,98	70,00
42	Công ty TNHH The Forest City	Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
43	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	98,97	98,97
44	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
45	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
46	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
47	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
48	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	99,99	99,99
50	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
51	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
52	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	51,48	70,00
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,98	99,98
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
55	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
56	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
57	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	99,97	99,98
58	Công ty TNHH Mega Tie	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
59	Công ty TNHH Merufa-Nova	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	99,89	99,90
60	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	67,14	99,99
61	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	66,86	99,59
62	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
63	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
64	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
65	Công ty Cổ phần Bất động sản Đinh Phát	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	67,13	99,96
66	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	99,99	100,00
67	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,95	99,96

I.7.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	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 (%)
68	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
69	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
70	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
71	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	100,00	100,00
72	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
73	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
74	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
75	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
76	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
77	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
78	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
79	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
80	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
81	Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
82	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
83	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,96	100,00	69,97	100,00
84	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
85	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa (ii)	Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	69,97	99,99

I.7.2 Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

STT	Tên	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 Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	35,71	37,75	37,75	37,75
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	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 Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,98	48,98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	-	-

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

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

I.7.3 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

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

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

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

II.1 Năm tài chính

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

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán.

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

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

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

III.1 Cơ sở của việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư số 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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" và chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

Số liệu và thông tin trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

III.2 Giả định hoạt động liên tục

Tập đoàn phát sinh khoản lỗ đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 666 tỷ Đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất sáu tháng đầu năm 2025 là âm 7.456 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất sáu tháng đầu năm 2024 là âm 4.127 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay, trái phiếu và các khoản phải trả.

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

Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, 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, và (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 61.831 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 61.566 tỷ đồng). Trong kỳ, Tập đoàn đã chi trả nghĩa vụ nợ vay và trái phiếu 9.770 tỷ đồng và giải ngân mới 9.994 tỷ đồng. Ngoài ra, từ sau ngày 30 tháng 06 năm 2025 cho đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán được 1.695 tỷ đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như:

- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Tập đoàn cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu. Bên cạnh đó, Tập đoàn đang triển khai đàm phán với các trái chủ việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi dư nợ gốc trái phiếu đã được Đại Hội Đồng cổ đông thông qua ngày 07 tháng 08 năm 2025.

- Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: Tập đoàn đã vi phạm thời hạn thanh toán cho một số hợp đồng với tổng số tiền là 8.382 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Tập đoàn và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 14.484 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

(ii) Bán tài sản thành công theo mức giá bán dự kiến.

Tập đoàn đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 28.380 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 22 tài sản được chào bán trong năm 2025. Bảy tài sản đã được bán thành công và thu về 13.506 tỷ Đồng. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 7.667 tỷ Đồng. Tập đoàn cũng đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 2 tài sản với tổng giá trị 3.400 tỷ Đồng. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 4 tài sản với tổng giá trị 1.915 tỷ Đồng. Tập đoàn chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.892 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

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

Tập đoàn kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định trong năm 2025 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo nhằm góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng và việc tiếp tục bán ra các sản phẩm mới theo kế hoạch. Nguồn tiền thu được sẽ được Tập đoàn sử dụng để tài trợ cho các dự án đang phát triển và cho các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

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

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

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà. Tập đoàn đã được phê duyệt tín dụng là 15.050 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng từ các ngân hàng và từ thời điểm cấp tín dụng đến nay đã giải ngân số tiền là 4.640 tỷ đồng. Giá trị hạn mức còn lại sẽ tiếp tục được giải ngân để triển khai dự án trong 12 tháng tiếp theo.

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

(v) Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết:

Như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký, các cổ đông lớn của Tập đoàn đã cam kết hỗ trợ tài chính để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng những cam kết này sẽ được thực hiện đầy đủ và kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(iv) Các giả định khác:

• Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba.

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

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

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

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán năm trước.

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ, các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các dòng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào:
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ;
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một đoanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm) được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm đối với lợi thế thương mại từ các tài sản, đối với lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch của dự án (như hàng tồn kho bất động sản để bán) Tập đoàn phân bổ phù hợp theo doanh thu hàng tồn kho được xuất bán, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện nhất quán qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

Sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua.

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

Hợp nhất kinh doanh và Mua tài sản (Nhóm mua)

Tập đoàn xác định việc mua các công ty con sở hữu tài sản và có hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm mua có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Xác định kết quả của việc thoái vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, khoản lãi, lỗ khi thoái vốn tại công ty con được xác định là chênh lệch giữa khoản công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn trừ đi (-) phần tài sản thuần của công ty con được công ty mẹ chuyển giao cho các bên khác và phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ đến thời điểm công ty mẹ thoái vốn.

Tài sản phi tiền tệ, công cụ vốn hoặc công cụ nợ công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn tại công ty con phải được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày giao dịch.

Khi thoái vốn đầu tư vào công ty con, công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm thoái vốn (tại thời điểm thoái vốn, nếu công ty con là công ty mẹ thì căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con). Trường hợp công ty con không thể lập được Báo cáo tài chính tại thời điểm bị công ty mẹ thoái vốn thì công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính quý gần nhất của công ty con sau đó điều chỉnh cho các giao dịch trọng yếu phát sinh kể từ thời điểm cuối quý gần nhất đến thời điểm thoái vốn.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm; Ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn tính trên cơ sở hợp nhất vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này"; Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con; Ghi giảm số lợi thế thương mại tương ứng với tỷ lệ vốn bị thoái.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết của công ty mẹ. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm (là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ); Xác định giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Loại bỏ kết quả từ việc thoái vốn được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn trên cơ sở hợp nhất vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

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

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

IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

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

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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ.

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

IV.4 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

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

IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Kế toán đối với các khoản cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn của các khoản cho vay tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ đến ngày tới hạn thu hồi.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

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

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

IV.6 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

IV.7 Ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho sản xuất, thương mại và hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

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

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

IV.8 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")

IV.8.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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

TSCĐ hữu hình mua sắm

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

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

TSCĐ hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của TSCĐ tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành TSCĐ thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

IV.8.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định đến thời điểm tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một TSCĐ vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

IV.8.3 Ghi nhận thuê tài sản

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

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

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

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

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

IV.8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm
Phần mềm, bản quyền	02 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	03 năm
Các tài sản khác	02 - 05 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất.

Quyền thuê đất có được thông qua hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất.

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

Thanh lý

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

IV.9 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")

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

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

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

IV.10 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") (tiếp theo)

Thời gian hữu dụng ước tính của các BĐSĐT sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50 năm

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

Thanh lý

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

IV.11 Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

BCC phân chia lợi nhuận

Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC

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

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

IV.12 Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

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

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

IV.13 Ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

IV.14 Ghi nhận vay

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

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản vay tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

IV.15 Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

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

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

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

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

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

IV.20 Ghi nhận Trái phiếu

20.1 Trái phiếu thường

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

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

20.2 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động bất động sản

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

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

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

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

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

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

IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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

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

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

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

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

IV.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu của Tập đoàn bao gồm: Chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

IV.24 Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

IV.25 Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chi trả lãi cho các hợp đồng hợp tác BCC, lỗ chuyển nhượng vốn, chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

IV.26 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

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

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

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

IV.27 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Các báo cáo thuế của công ty mẹ và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của các cơ quan thuế. Số thuế TNDN được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế tại các công ty trong Tập đoàn.

IV.28 Ghi nhận lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi hoặc (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

IV.29 Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

IV.29 Bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

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

IV.30 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

IV.31 Ước tính kế toán

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

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CÔNG TY CON TRONG KỲ

Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp như sau:

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong kỳ

Theo nghị quyết số 06/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/03/2025 và nghị quyết số 35/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 13,108% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình ("No Va Mỹ Đình"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 54,05% quyền kiểm soát tại No Va Mỹ Đình. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 33/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/06/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công 46% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH BĐS Gia Đức ("Gia Đức"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 53,99% quyền kiểm soát tại Gia Đức. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong kỳ (tiếp theo)

Theo nghị quyết số 06/2025-NQ-TP ngày 12/06/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 19% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long ("Cửu Long"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn nắm giữ 80,99% quyền kiểm soát tại Cửu Long. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Theo nghị quyết số 02A/2025-QĐ-TPR ngày 24/02/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 19% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Thành Phố Aqua ("Thành Phố Aqua"). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn nắm giữ 50,96 % quyền kiểm soát tại Thành Phố Aqua. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VI.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền	**3.002.839.168.065**	**3.343.715.161.772**
Tiền mặt	230.019.567	287.256.888
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.002.609.148.498	3.343.427.904.884
Các khoản tương đương tiền	**1.303.140.422.731**	**1.263.886.759.911**
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc đưới 3 tháng)	1.303.140.422.731	1.263.886.759.911
Cộng	**4.305.979.590.796**	**4.607.601.921.683**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,6%/năm (Tại 31/12/2024: từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm).

Tại ngày 30/06/2025, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh là 152 tỷ Đồng (Tại 31/12/2024 là 78 tỷ Đồng). Tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 616 tỷ đồng (Tại 31/12/2024 là 1.360 tỷ Đồng).

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**43.693.098.517**	**43.693.098.517**	**31.258.216.194**	**31.258.216.194**
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	43.693.098.517	43.693.098.517	29.234.616.194	29.234.616.194
Trái phiếu	-	-	2.023.600.000	2.023.600.000
Cộng	**43.693.098.517**	**43.693.098.517**	**31.258.216.194**	**31.258.216.194**

(1) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 2,3%/năm đến 4,6%/năm (Tại 31/12/2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

Khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn cuối năm được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 10,7 tỷ Đồng (Tại 31/12/2024 là 14 tỷ Đồng). Tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 3,6 tỷ Đồng (Tại 31/12/2024 là 100 triệu Đồng).

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

b. Đầu tư vào các công ty liên kết

	Tên công ty liên kết	01/01/2025		Biến động khoản đầu tư trong kỳ			30/06/2025	
		Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Đầu tư thêm trong kỳ	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Cổ tức đã nhận trong kỳ	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
1.	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	(*)	569.200.822.094	-	(6.328.958.732)	-	562.871.863.362	(*)
2.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	(*)	387.099.667.076	-	(17.493.023)	-	387.082.174.053	(*)
3.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	(*)	369.117.182.803	-	(18.062.874)	-	369.099.119.929	(*)
4.	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	(*)	82.838.549.373	-	2.670.777.508	-	85.509.326.881	(*)
5.	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	(*)	2.314.148.068	-	(13.002.829)	-	2.301.145.239	(*)
6.	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	(*)	770.404.855	-	(14.698.683)	-	755.706.172	(*)
7.	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	(*)	-	-	-	-	-	(*)
8.	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	(*)	-	1.401.500.000.000	10.179.838.312	-	1.411.679.838.312	(*)
	Cộng		**1.411.340.774.269**	**1.401.500.000.000**	**6.458.399.679**	**-**	**2.819.299.173.948**	

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong kỳ:

*1. **Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là 363 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48,98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*2. **Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 318,1 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.*

*3. **Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động Đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 213,3 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.*

*4. **Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác văn phòng cho thuê, dịch vụ lưu trú và hợp tác kinh doanh. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ 25% vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

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

b. Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

*5. **Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security** được thành lập vào năm 2020 với hoạt động kinh doanh dịch vụ bảo vệ. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*6. **Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn** được thành lập vào năm 2007, với hoạt động kinh doanh chính bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 15 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn tỷ lệ 37,75% /vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*7. **Công ty TNHH Sài Gòn Gôn** được thành lập vào năm 2007 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 200 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 50% /vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*8. **Công ty TNHH Vũng Tàu Investment** được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 2.860 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49% /vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

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

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

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

c. Đầu tư vào các công ty khác

Tên công ty đầu tư góp vốn khác	Hoạt động chính	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
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	10,00%	271.075.164.598	-	(*)	10,00%	271.075.164.598	-	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	6.425.600.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	11,32%	7.939.750.000	-	(*)	11,32%	7.939.750.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	5,00%	1.000.000.000	-	(*)	5,00%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	-	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)
Cộng			**302.340.514.598**	**(4.304.129.041)**			**302.340.514.598**	**(4.304.129.041)**	

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

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư đầu tiên số 0313522847 cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ 1.920 tỷ Đồng, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Tại ngày 30/06/2025, Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

Tại ngày 30/06/2025, tình hình kinh doanh của Các công ty Cổ Phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Giáo dục PTN có lãi và luỹ kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City và Công ty Cổ phần Nova Education Group có lũy kế lợi nhuận âm, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

VI.3 Phải thu của khách hàng

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**3.392.652.268.698**	**(14.026.018.634)**	**2.996.106.511.118**	**(14.026.018.634)**
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	2.542.516.595.423	-	2.415.694.184.971	-
Bên thứ ba	*2.518.508.400.186*	-	*2.391.685.989.734*	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*24.008.195.237*	-	*24.008.195.237*	-
Phải thu khách hàng khác	850.135.673.275	(14.026.018.634)	580.412.326.147	(14.026.018.634)
Bên thứ ba	*850.135.673.275*	*(14.026.018.634)*	*580.412.326.147*	*(14.026.018.634)*
Cộng	**3.392.652.268.698**	**(14.026.018.634)**	**2.996.106.511.118**	**(14.026.018.634)**

Tại ngày 30/06/2025 và 31/12/2024, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

VI.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bên thứ ba	8.433.496.189.397	(1.159.144.386)	7.857.833.385.978	(1.159.144.386)
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*4.033.695.746.832*	-	*3.959.249.007.249*	-
Công ty Cổ phần Nova E&C	*786.836.146.641*	-	*792.135.679.049*	-
Khác	*3.612.964.295.924*	*(1.159.144.386)*	*3.106.448.699.680*	*(1.159.144.386)*
Cộng	**8.433.496.189.397**	**(1.159.144.386)**	**7.857.833.385.978**	**(1.159.144.386)**

VI.5 Phải thu về cho vay

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**7.232.763.134.994**	**(529.184.697)**	**6.050.897.395.010**	**(529.184.697)**
Bên thứ ba	7.232.763.134.994	(529.184.697)	6.033.325.395.010	(529.184.697)
Tổ chức	*7.001.590.304.994*	*(529.184.697)*	*5.769.647.565.010*	*(529.184.697)*
Cá nhân	*231.172.830.000*	-	*263.677.830.000*	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	-	-	17.572.000.000	-
b. Dài hạn	**192.750.000.000**	-	**176.200.000.000**	-
Bên thứ ba	*192.750.000.000*	-	*176.200.000.000*	-
Cộng	**7.425.513.134.994**	**(529.184.697)**	**6.227.097.395.010**	**(529.184.697)**

Thuyết minh các khoản cho vay

Tại ngày 30/06/2025 và 31/12/2024, không có khoản phải thu về cho vay bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu cho vay ngắn hạn và dài hạn.

Khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời hạn đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 từ 2%/năm đến 18%/năm).

Khoản cho vay tín chấp dài hạn có thời hạn đáo hạn từ 24 tháng đến 36 tháng và hưởng lãi suất từ 6%/năm đến 8,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm).

VI.6 Phải thu khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**27.890.110.030.070**	**(17.810.842.108)**	**37.982.680.530.513**	**(16.783.778.684)**
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	12.364.145.000.000	-	17.977.398.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (2)	1.000.000.000.000	-	5.132.000.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (3)	4.614.818.629.468	-	4.629.747.629.468	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	1.594.153.643.931	(103.676.766)	1.634.739.865.026	(88.413.342)
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án (4)	2.913.792.986.071	-	2.837.661.935.511	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản (5)	987.931.598.332	-	1.374.767.794.696	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.471	-	1.053.540.648.471	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.018.500.000.000	-	1.018.500.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	391.752.286.416	-	369.476.843.656	-
Phải thu khác	1.951.475.237.381	(17.707.165.342)	1.954.847.813.685	(16.695.365.342)

VI.6 Phải thu khác (tiếp theo)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	**20.415.261.453.709**	**(16.502.000.000)**	**15.741.300.378.910**	**(16.502.000.000)**
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	15.062.178.772.232	-	10.248.397.403.834	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản (4)	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản (5)	572.489.818.210	-	520.156.627.775	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	200.371.295.718	-	200.043.357.390	-
Phải thu khác	1.309.956.303.549	(16.502.000.000)	1.502.437.725.911	(16.502.000.000)
Cộng	48.305.371.483.779	(34.312.842.108)	53.723.980.909.423	(33.285.778.684)

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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**27.890.110.030.070**	**(17.810.842.108)**	**37.982.680.530.513**	**(16.783.778.684)**
Bên thứ ba	*27.656.952.874.912*	*(2.810.842.108)*	*37.819.743.156.321*	*(1.783.778.684)*
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	*233.157.155.158*	*(15.000.000.000)*	*162.937.374.192*	*(15.000.000.000)*
b. Dài hạn	**20.415.261.453.709**	**(16.502.000.000)**	**15.741.300.378.910**	**(16.502.000.000)**
Bên thứ ba	*20.415.261.453.709*	*(16.502.000.000)*	*15.665.300.378.910*	*(16.502.000.000)*
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	-	-	*76.000.000.000*	-

(1) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(2) Đây là khoản chuyển nhượng vốn trong kỳ. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản này đã được thu hồi với tổng giá trị là 1.000.000.000.000 VND.

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

(4) Đây là khoản tiền đặt cọc trong quá trình đàm phán để mua bất động sản và dự án, khoản này sẽ được chuyển vào các tài khoản liên quan như chi phí xây dựng cơ bản dở dang, hàng tồn kho dự án hoặc tài sản liên quan khi hoàn thành các thủ tục mua bán và các hồ sơ pháp lý giữa các bên tham gia giao dịch.

(5) Đây là nghiệp vụ hoán đổi sản phẩm bất động sản và công nợ của các khách hàng giao dịch tại Tập đoàn.

VI.7 Dự phòng phải thu khó đòi

	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	**76.428.750.105**	**1.276.688.977**	**75.152.061.128**		**74.354.272.024**	**229.274.320**	**74.124.997.704**	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	14.227.974.454	201.955.820	14.026.018.634	> 3 năm	14.227.974.454	201.955.820	14.026.018.634	> 3 năm
Trả trước cho người bán	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm
Thuế GTGT đầu vào	41.626.871.303	-	41.626.871.303	> 3 năm	41.626.871.303	-	41.626.871.303	> 3 năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm
Phải thu khác ngắn hạn	18.885.575.265	1.074.733.157	17.810.842.108	> 3 năm	16.811.097.184	27.318.500	16.783.778.684	> 3 năm
b. Dài hạn	**16.502.000.000**	-	**16.502.000.000**		**16.502.000.000**	-	**16.502.000.000**	
Phải thu khác dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000	*> 3 năm*	16.502.000.000	-	16.502.000.000	*> 3 năm*
Tổng cộng	**92.930.750.105**	**1.276.688.977**	**91.654.061.128**		**90.856.272.024**	**229.274.320**	**90.626.997.704**	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu kỳ	**74.124.997.704**	**16.502.000.000**	**90.626.997.704**
Trích lập dự phòng bổ sung	*1.027.063.424*	-	*1.027.063.424*
Số cuối kỳ	**75.152.061.128**	**16.502.000.000**	**91.654.061.128**

VI.8 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)	142.691.101.033.301	(420.500.976.091)	138.407.976.132.589	(420.500.976.091)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	7.716.607.211.593	-	8.511.406.811.461	-
Hàng hoá bất động sản	100.360.232.645	-	101.989.469.129	-
Hàng hóa khác	25.139.948.814	-	6.569.250.344	-
Cộng	**150.533.208.426.353**	**(420.500.976.091)**	**147.027.941.663.523**	**(420.500.976.091)**

Thuyết minh hàng tồn kho

(1) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí vốn hóa và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng loại dự án. Tại ngày 30/06/2025, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Giá trị các dự án chiếm tỷ lệ tương đương khoảng 70% trên tổng giá trị hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 30/06/2025 của Tập đoàn chủ yếu gồm các dự án sau: Cụm hàng tồn kho các dự án Aqua chiếm tỷ lệ 21%; Hàng tồn kho dự án Thạnh Mỹ Lợi chiếm tỷ lệ là 21%; Hàng tồn kho dự án Novawold Phan Thiết chiếm tỷ lệ 15%; Hàng tồn kho dự án Mũi Né chiếm tỷ lệ 7%; hàng tồn kho dự án The Grand Manhattan chiếm tỷ lệ 6% trên tổng giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn.

Tỷ lệ giá trị hàng tồn kho hợp nhất cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cam kết cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 30/06/2025 chiếm tỷ lệ 77,88% trên tổng giá trị hàng tồn kho (tại ngày 31/12/2024 chiếm tỷ lệ 77,46% trên tổng trị hàng tồn kho).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ 6 tháng 2025 là 3.099 tỷ Đồng (Năm 2024 là 6.222 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,4%/năm đến 16,5%/năm (Năm 2024 là 3,4%/năm đến 16,5%/năm)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	06 tháng đầu năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	420.500.976.091	160.945.428.900
Trích lập dự phòng bổ sung	-	*261.645.785.215*
Hoàn nhập dự phòng	-	*(2.090.238.024)*
Số cuối kỳ	**420.500.976.091**	**420.500.976.091**

Tại ngày 30/06/2025 số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 đồng. Theo thỏa thuận hợp tác số 219/NVLG-SVC/2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Bontanica tại đường Phổ Quang, Phường Tân Sơn Hòa, Tp.HCM. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn vẫn đang thỏa thuận với đối tác để hoàn tất việc chuyển nhượng.

VI.9 Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**535.639.062.792**	**432.530.802.027**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	488.639.671.290	392.813.437.517
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	626.224.797	510.311.641
Các khoản khác	46.373.166.705	39.207.052.869
b. Chi phí trả trước dài hạn	**1.474.462.253.514**	**1.500.140.582.061**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	1.403.786.372.341	1.423.610.217.509
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	19.488.307.516	24.569.584.284
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.982.981.511	4.499.493.711
Các khoản khác	43.204.592.146	47.461.286.557
Cộng	**2.010.101.316.306**	**1.932.671.384.088**

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

	06 tháng đầu năm 2025	Năm 2024
Số dư đầu kỳ	**1.500.140.582.061**	**1.689.485.786.703**
Tăng mua trong kỳ	*110.930.393.576*	*290.240.971.028*
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	*3.702.109.091*	-
Chuyển từ XDCB dở dang	-	*1.771.276.463*
Phân bổ trong kỳ	*(98.331.177.332)*	*(276.621.784.449)*
Giảm trong kỳ	*(10.525.840.864)*	*(18.351.412.491)*
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	*(31.453.813.018)*	*(186.384.255.193)*
Số dư cuối kỳ	**1.474.462.253.514**	**1.500.140.582.061**

VI.10 Lợi thế thương mại

Biến động lợi thế thương mại trong kỳ như sau:

	06 tháng đầu năm 2025	Năm 2024
Số dư đầu kỳ	2.475.838.484.574	3.696.777.259.435
Phân bổ trong kỳ	*(358.193.561.401)*	*(847.540.135.684)*
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	*(130.805.923.607)*	*(373.398.639.177)*
Số dư cuối kỳ	**1.986.838.999.566**	**2.475.838.484.574**

VI.11 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.685.608.486.832	50.945.451.486	303.800.054.333	73.530.372.917	172.287.034.603	**2.286.171.400.171**
Mua trong kỳ	*57.500.000*	-	-	-	-	***57.500.000***
Chuyển từ BĐS đầu tư	*80.658.906.875*	-	-	-	-	***80.658.906.875***
Phân loại lại	-	-	*(3.702.109.091)*	-	-	***(3.702.109.091)***
Số dư cuối kỳ	1.766.324.893.707	50.945.451.486	300.097.945.242	73.530.372.917	172.287.034.603	**2.363.185.697.955**
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số dư đầu năm	169.367.350.994	29.333.012.786	139.705.142.462	63.890.588.274	8.180.377.515	**410.476.472.031**
Khấu hao trong kỳ	*29.533.360.524*	*1.957.743.786*	*14.907.415.642*	*1.793.413.195*	*5.842.571.155*	***54.034.504.302***
Chuyển từ BĐS đầu tư	*11.353.186.527*	-	-	-	-	***11.353.186.527***
Phân loại lại	-	-	*(1.141.483.636)*	-	-	***(1.141.483.636)***
Số dư cuối kỳ	210.253.898.045	31.290.756.572	153.471.074.468	65.684.001.469	14.022.948.670	**474.722.679.224**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	1.516.241.135.838	21.612.438.700	164.094.911.871	9.639.784.643	164.106.657.088	**1.875.694.928.140**
Số dư cuối kỳ	1.556.070.995.662	19.654.694.914	146.626.870.774	7.846.371.448	158.264.085.933	**1.888.463.018.731**

** 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 413 tỷ Đồng).*

** Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng ngày 30/06/2025 là 98 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 89 tỷ Đồng).*

** Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: xem thuyết minh III.2*

VI.12 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, nhãn hiệu thương mại	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	**170.305.186.522**
Số dư cuối kỳ	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	**170.305.186.522**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	30.000.000	108.287.766.708	**108.317.766.708**
Khấu hao trong kỳ	-	-	*864.005.437*	***864.005.437***
Số dư cuối kỳ	-	30.000.000	109.151.772.145	**109.181.772.145**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	-	4.232.901.867	**61.987.419.814**
Số dư cuối kỳ	57.754.517.947	-	3.368.896.430	**61.123.414.377**

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là: 105 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 98 tỷ đồng). Giá trị còn lại Quyền sử dụng đất của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở tại ngày 30/06/2025 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng).

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	6.360.657.372.703	66.551.556.459	**6.503.656.915.369**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(6.255.900.462)*	-	***(6.255.900.462)***
Chuyển sang hàng tồn kho	-	*(28.763.885.313)*	-	***(28.763.885.313)***
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	*(80.658.906.875)*	-	***(80.658.906.875)***
Số dư cuối kỳ	76.447.986.207	6.244.978.680.053	66.551.556.459	6.387.978.222.719
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	759.789.488.654	6.688.378.715	**766.477.867.369**
Khấu hao trong kỳ	-	*108.275.948.935*	*4.039.511.183*	***112.315.460.118***
Thanh lý, nhượng bán	-	*(2.016.311.655)*	-	***(2.016.311.655)***
Chuyển sang hàng tồn kho	-	*(2.953.452.668)*	-	***(2.953.452.668)***
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	*(11.353.186.527)*	-	***(11.353.186.527)***
Số dư cuối kỳ	-	851.742.486.739	10.727.889.898	**862.470.376.637**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	76.447.986.207	5.600.867.884.049	59.863.177.744	**5.737.179.048.000**
Số dư cuối kỳ	76.447.986.207	5.393.236.193.314	55.823.666.561	**5.525.507.846.082**

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") cho thuê (tiếp theo)

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ngân hàng của Tập đoàn tại ngày 30/06/2025 là: 1.098 tỷ Đồng. (Tại ngày 31/12/2024 là: 1.114 tỷ Đồng).

Doanh thu và chi phí liên quan BĐSĐT cho thuê được trình bày trong thuyết minh doanh thu và chi phí.

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

VI.14 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	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
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, Phường Long Trường, Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

(*) Theo Nghị quyết số 16/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/04/2025, Công ty đã hoàn tất việc chấm dứt giao dịch nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 2.950 m2 thuộc dự án tại phường An Khánh, Tp.HCM và thanh lý hợp đồng bồi hoàn 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 hợp nhất.

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

VI.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025	01/01/2025
Mua sắm TSCĐ	273.972.086.775	273.844.026.675
Thi công nhà mẫu	54.587.400.383	73.792.600.383
Cải tạo văn phòng	6.264.479.398	4.107.799.041
Khác	11.749.121.489	10.259.013.031
Cộng	**346.573.088.045**	**362.003.439.130**

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

Số dư đầu năm	**362.003.439.130**	**346.663.430.640**
Tăng trong kỳ	*3.774.848.915*	*8.598.802.793*
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	*11.247.624.241*
Kết chuyển sang hàng tồn kho	*(19.205.200.000)*	*(730.149.429)*
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	-	*(1.771.276.463)*
Khác	-	*(2.004.992.652)*
Số dư cuối kỳ	**346.573.088.045**	**362.003.439.130**

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

VI.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*1.126.942.401.420*	*1.126.942.401.420*	*1.097.485.616.733*	*1.097.485.616.733*
Công ty TNHH Henrry Enterprise Group	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*	*619.680.395.588*
Khác	*6.264.519.461.554*	*6.264.519.461.554*	*6.747.804.715.130*	*6.747.804.715.130*
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*1.485.887.095*	*1.485.887.095*	*2.364.186.295*	*2.364.186.295*
Cộng	**8.012.628.145.657**	**8.012.628.145.657**	**8.467.334.913.746**	**8.467.334.913.746**

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

VI.17 Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	**18.436.479.153.779**	**18.915.181.304.285**
Bên thứ ba	18.436.479.153.779	18.915.181.304.285
Cộng	**18.436.479.153.779**	**18.915.181.304.285**

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

Tại ngày 30/06/2025 và ngày 31/12/2024, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước.

VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	30/06/2025
a. Phải nộp				
Tiền sử dụng đất (*)	5.086.401.139.738	112.094.939.280	99.793.446.478	5.098.702.632.540
Tiền phạt chậm nộp (*)	1.581.266.537.510	-	-	1.581.266.537.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	948.068.398.270	10.348.122.382	183.443.193.350	774.973.327.302
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") hàng bán nội địa	255.690.076.597	212.713.512.937	278.719.260.943	189.684.328.591
Thuế thu nhập cá nhân	5.578.390.688	33.911.390.341	29.536.909.927	9.952.871.102
Các loại thuế khác	31.890.417.507	33.223.478.329	61.287.412.997	3.826.482.839
Cộng	**7.908.894.960.310**	**402.291.443.269**	**652.780.223.695**	**7.658.406.179.884**

VI.18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	30/06/2025
b. Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	1.084.331.717.815	205.703.944.938	16.808.264.906	1.273.227.397.847
Thuế TNDN tạm nộp 1%	248.802.776.638	(1.360.987.155)	41.652.001.418	205.789.788.065
Thuế TNDN nộp thừa	5.343.206.742	-	(673.548.404)	6.016.755.146
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	376.645.238	19.209.717.887	367.087.411	19.219.275.714
Cộng	**1.338.854.346.433**	**223.552.675.670**	**58.153.805.331**	**1.504.253.216.772**

Tại ngày 30/06/2025, Tập đoàn đã dự phòng phải thu khó đòi thuế VAT đầu vào số tiền: 41.626.871.303 VND.

Thuyết minh số thuế đã thực nộp ngân sách nhà nước trong kỳ Tập đoàn như sau:

	06 tháng đầu năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN đã tạm nộp 1%	*1.626.397.853*	*9.329.830.974*
Thuế TNDN đã nộp	*140.164.326.429*	*559.671.553.100*
Thuế GTGT đã nộp	*146.426.775.303*	*342.947.912.242*
Tiền sử dụng đất đã nộp	*99.793.446.478*	*71.201.752.584*
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	*29.163.932.217*	*59.416.609.218*
Thuế khác đã nộp	*62.047.225.085*	*102.511.404.459*
Cộng	**479.222.103.365**	**1.145.079.062.577**

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

(*) Tiền sử dụng đất Tập đoàn bao gồm tiền thuế đất và tiền sử dụng đất

Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất của Công ty con phải nộp cho Nhà nước được trích theo thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/4/2024 của Chi cục Thuế Thành phố Thủ Đức với số tiền là 6.707.482.810.333 Đồng (Bao gồm tiền phạt chậm nộp 1.581.266.537.510 Đồng. Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất giữa năm 2008 và năm 2017 liên quan khu đất 30,1ha (Nam Rạch Chiếc) tại Dự án Lakeview City, Phường Bình Trưng, Tp.HCM. Tại văn bản số 1122/UBND-ĐTMT của UBND Tp.HCM ngày 20/02/2008 đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc, theo đó công ty con của Tập đoàn sau khi nhận đất hoán đổi dự án trên đã tin rằng đủ cơ sở xác định thời điểm định giá khu đất sử dụng đất tại ngày chủ trương hoán đổi đất theo giá đất năm 2008. Tuy nhiên, theo thông báo số 268 và thông báo số 269 ngày 08/01/2021 của Thuế thành phố Hồ Chí Minh, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất được tính theo đơn giá đất tại thời điểm năm 2017, theo phương án phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM theo quyết định 4777/QĐ-UBND ngày 29/12/2020.

Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại TP.HCM, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa chính thức có hiệu lực ngày 01/4/2025. Theo Nghị quyết này, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại dự án Lakeview City của Công ty con sẽ chính thức được giải quyết. Cụ thể, đối với hai khu đất 30,224ha phường An Khánh, Tp.HCM và khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiếc (dự án Lakeview City) được bồi thường khi nhà nước thu hồi khu đất 30,224ha phường An Khánh để làm dự án tái định cư, Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội nêu rõ phương án xác định giá đất làm cơ sở để thu tiền sử dụng đất.

Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/04/2025 quy định chi tiết Nghị quyết số 170 của Quốc Hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại Tp. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.

VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Hiện nay, Tập đoàn đang tạm trích số tiền sử dụng đất theo thông báo của Chi Cục thuế ngày 11/4/2024. Nghĩa vụ phải nộp tiền thuế đất và tiền thuê đất được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, có thể sẽ được thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Nhà nước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế TNDN tạm nộp 1% cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản mức thuế suất thuế GTGT 10%.
Trong kỳ, Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP áp dụng từ 01/01/2025 đến 30/06/2025.

Các loại thuế khác (gồm thuế nhà thầu, thuế môn bài, thuế khác): Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

VI.19 Phải trả người lao động

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền lương phải trả	26.468.184.259	6.253.785.998
Tiền thưởng phải trả	-	1.443.183.533
Cộng	**26.468.184.259**	**7.696.969.531**

Trong kỳ, tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động được Tập đoàn chi trả đúng theo quy định, quy chế lương thưởng của Tập đoàn và đúng thời hạn. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, số dư tiền lương được Tập đoàn thanh toán hết.

VI.20 Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**16.271.822.079.038**	**13.876.921.539.167**
Chi phí lãi vay	9.735.657.073.732	7.777.762.550.496
Chi phí xây dựng	4.507.731.924.087	4.244.216.774.226
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	1.299.078.403.865	1.055.602.832.984
Chi phí cam kết thuê	361.091.749.170	342.184.700.656
Chi phí lãi vay - bên liên quan (thuyết minh số IX.2b.2)	31.034.746.409	27.535.702.266
Các khoản trích trước khác	337.228.181.775	429.618.978.539
b. Dài hạn	**968.731.942.523**	**1.636.869.030.987**
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	-	401.414.583.011
Chi phí lãi vay	662.284.528.868	893.022.375.728
Chi phí cam kết thuê	306.447.413.655	342.432.072.248
Cộng	**17.240.554.021.561**	**15.513.790.570.154**

VI.21 Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	265.182.735	265.182.735
Cộng	**265.182.735**	**265.182.735**
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	73.129.816.034	74.023.506.748
Cộng	**73.129.816.034**	**74.023.506.748**

VI.22 Phải trả khác

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**20.732.816.500.329**	**21.051.435.219.243**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	10.648.170.349.750	11.053.412.177.859
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo	2.686.204.928.861	2.685.672.297.964
Nhận ký quỹ (2)	2.166.456.329.186	2.234.979.103.519
Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.831.015.124.858	1.831.017.354.585
Đặt cọc mua bất động sản	431.822.834.213	438.027.121.077
Quỹ bảo trì (3)	32.686.292.537	24.076.262.774
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	5.051.042.896	2.094.743.838
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.931.409.598.028	2.782.156.157.627
b. Dài hạn	**37.236.440.744.924**	**42.056.028.074.923**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	35.697.698.710.711	40.395.553.399.170
Nhận ký quỹ (2)	952.839.623.625	952.683.000.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	521.759.809.241	645.783.774.856
Các khoản phải trả, phải nộp khác	64.142.601.347	62.007.900.897
Cộng	**57.969.257.245.253**	**63.107.463.294.166**
c. Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Ngắn hạn		
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	*2.639.527.899.461*	*2.638.995.268.564*
Bên thứ ba	*18.093.288.600.868*	*18.412.439.950.679*
Cộng	***20.732.816.500.329***	***21.051.435.219.243***
Dài hạn		
Bên thứ ba	*37.236.440.744.924*	*42.056.028.074.923*
Cộng	***37.236.440.744.924***	***42.056.028.074.923***

(1) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(2) Đây là khoản tiền nhận ký quỹ cho các hợp đồng cho thuê tài sản, khoản tiền cọc nhận từ khách hàng để mua ký quỹ trang trí nội thất căn hộ lô thương mại

(3) Quỹ bảo trì thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị chung cư khi thành lập.

Số dư các khoản phải trả khác tại ngày 30/06/2025, Tập đoàn đánh giá có khả năng thanh toán.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính

		30/06/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**32.321.029.221.030**	**32.321.029.221.030**	**36.978.198.251.788**	**36.978.198.251.788**
23.1	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	17.210.820.436.980	17.210.820.436.980	22.734.434.869.114	22.734.434.869.114
23.2	Vay ngân hàng	4.631.915.158.953	4.631.915.158.953	4.733.274.406.051	4.733.274.406.051
23.3	Vay bên thứ ba	10.470.139.983.273	10.470.139.983.273	9.510.751.525.737	9.510.751.525.737
23.4	Vay bên liên quan	60.797.211.092	60.797.211.092	58.540.271.569	58.540.271.569
	Chi phí phát hành trái phiếu	(52.643.569.268)	(52.643.569.268)	(58.802.820.683)	(58.802.820.683)
	b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**29.510.004.982.030**	**29.510.004.982.030**	**24.587.656.403.178**	**24.587.656.403.178**
23.1	Trái phiếu dài hạn	13.080.597.864.000	13.080.597.864.000	14.580.872.840.875	14.580.872.840.875
23.2	Vay ngân hàng	16.537.280.409.267	16.537.280.409.267	10.154.058.123.180	10.154.058.123.180
23.3	Vay bên thứ ba	600.000.000	600.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu	(108.473.291.237)	(108.473.291.237)	(148.574.560.877)	(148.574.560.877)
	Cộng	**61.831.034.203.060**	**61.831.034.203.060**	**61.565.854.654.966**	**61.565.854.654.966**

Thuyết minh biến động các khoản vay trong kỳ

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu kỳ	**36.978.198.251.788**	**24.587.656.403.178**	**61.565.854.654.966**
Phát sinh tăng vay trong kỳ	2.195.246.939.523	7.254.138.091.800	9.449.385.031.323
Phát sinh giảm vay trong kỳ	(9.742.278.739.919)	18.525.237.706	(9.723.753.502.213)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	299.167.494.264	240.380.524.720	539.548.018.984
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/ dài hạn	2.590.695.275.374	(2.590.695.275.374)	-
Số dư nợ vay cuối kỳ	**32.321.029.221.030**	**29.510.004.982.030**	**61.831.034.203.060**

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

23.1 Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Trái phiếu ngắn hạn	**17.210.820.436.980**	**22.734.434.869.114**
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	-	5.450.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	5.071.640.913.197	3.148.959.959.577
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	3.299.903.400.000	2.498.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	2.200.043.963.962	2.221.389.546.790
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (6)	1.962.542.324.391	1.977.213.724.391
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (9)	935.775.700.549	945.651.923.252
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (10)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (11)	114.058.834.881	115.320.415.104
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (12)	73.855.300.000	84.895.900.000
Trái phiếu dài hạn	**13.080.597.864.000**	**14.580.872.840.875**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	500.000.000.000	2.440.655.501.595
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	2.840.000.000.000	3.940.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	1.300.000.000.000	-
UBS AG,Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(13)	8.440.597.864.000	8.200.217.339.280
Cộng	**30.291.418.300.980**	**37.315.307.709.989**

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào đầu năm 2023 và đã được gia hạn đến hết tháng 8 năm 2025. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ trái phiếu đã được tất toán.

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

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi kèm các chứng quyền phát hành vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Một phần khoản trái phiếu này đã được hoán đổi bằng cổ phần của một công ty con trong Tập đoàn trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 30/06/2025, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị dư nợ là 3.428 tỷ Đồng.

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 30/06/2025 là 5.571,6 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 740,3 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 645,1 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300 tỷ Đồng, ngày đáo hạn 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 30/06/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 649,9 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, trái phiếu này đã được mua lại.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.436,5 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.099,9 tỷ Đồng.*

** Hai (2) Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành lần lượt vào ngày 14 tháng 10 năm 2024 và ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại Ấp Bình Hải, Xã Bình Châu, Tp.HCM. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng lần lượt là ngày 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 999,8 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và đại lý phát hành gồm mười bốn (14) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 30/06/2025 là 6.139,9 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600 tỷ Đồng, chi tiết:*
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 6 năm 2026.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Tập đoàn đã mua lại gói trái phiếu này.
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.101,9 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950 tỷ Đồng, chi tiết:
- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần đầu vào năm 2025. Đã mua trước hạn 150 tỷ đồng. Dư nợ còn lại 460 tỷ đồng và đã đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335 tỷ Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.650 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn và tất toán vào tháng 6 năm 2024.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107,7 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Trái phiếu này đã được gia hạn tới tháng 6 năm 2027. Tại ngày 30/06/2025, Dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1 tỷ Đồng.
Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được tha nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 23 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

4. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (tiếp theo)

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000 tỷ Đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.000 tỷ Đồng.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600 tỷ Đồng, bao gồm:*

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 120 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái Phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ còn lại là 80 tỷ Đồng và đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cho vay theo Tiết kiệm dân cư – loại lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Hồ Tràm, Tp.HCM; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 200 tỷ Đồng.

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 864 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 1.300 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 30/06/2025 là 2.200 tỷ Đồng như sau:

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn lần đầu vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 832,7 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn lần đầu vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 274,5 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 468,2 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 267,7 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tập đoàn đang tiến hành đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 225 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 95,5 tỷ Đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ Đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Tập đoàn đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 36,1 tỷ Đồng.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp đồng tiền gửi. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 1.962,5 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

7. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 30/06/2025, toàn bộ trái phiếu này đã được mua lại.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (03) năm kể từ ngày gia hạn trước đó, tổng cộng là năm (05) so với ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 1.300 tỷ Đồng.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 935,7 tỷ Đồng.*

10. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 8 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này đã được mua lại vào năm 2022 là 125 tỷ Đồng. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản và quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 125 tỷ Đồng.*

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

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công là 137,6 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 114 tỷ đồng.*

12. Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản và quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30/06/2025 là 430,7 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Công ty đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2025 là 73,8 tỷ Đồng.*

23.1 Trái phiếu (tiếp theo)

13. Trái phiếu của đại lý phát hành UBS AG, Singapore Branch

** Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác lần đầu 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 phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

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

23.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	30/06/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn ngân hàng	**4.631.915.158.953**	**4.733.274.406.051**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	329.484.061.093	170.018.206.326
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	391.046.705.106	1.142.604.568.476
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	1.914.782.355.588	1.860.251.101.431
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM (3)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	13.800.000.000	17.250.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	499.700.000.000	485.469.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	499.700.000.000	485.469.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	492.733.732.884	235.862.169.025
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	338.142.860.900	328.512.860.793
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội sở (7)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	144.687.943.382	-
Vay dài hạn ngân hàng	**16.537.280.409.267**	**10.154.058.123.180**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	6.268.376.549.776	4.559.879.261.488
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	4.136.250.366.343	2.409.579.240.812
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.499.840.000.000	1.499.890.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	2.784.993.493.148	1.309.151.677.498
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội sở (7)	150.000.000	200.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	1.847.670.000.000	375.357.943.382
Cộng	**21.169.195.568.220**	**14.887.332.529.231**

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 6.597,9 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 4.729,9 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại phường Cát Lái, thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 4.240,3 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300.000.000.000 đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10,6%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng Lãi suất bán vốn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Hội sở chính) áp dụng đối với Khối Khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay bằng đồng Việt Nam, kỳ hạn vay hai mươi bốn (24) tháng, kỳ điều chỉnh lãi suất ba (3) tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,6%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đặt cọc liên quan đến các thửa đất thuộc một dự án tại phường Long Trường và phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 300 tỷ Đồng. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã tất toán khoản vay trên.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 800.000.000.000 đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc lãi đầu tiên là vào tháng 9 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó, lãi suất sẽ được điều chỉnh mỗi kỳ tính lãi, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,2%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 17,8 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,7%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 255 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 385 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,2%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 385 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.399,7 tỷ Đồng, bao gồm:*
- Khoản vay thứ nhất là 1.200 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được ân hạn mười tám (18) tháng;
- Khoản vay thứ hai là 199,7 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án.

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 4.527,3 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 3.552,1 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600 tỷ Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Hồ Tràm, Tp. HCM và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 482,5 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại xã Hồ Tràm, Tp. HCM. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 750 tỷ Đồng.*

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

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11,1%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay 48 tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, khoản vay đã được giải ngân là 93,1 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 960,5 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.300 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa một trăm hai mươi (120) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2029. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng. Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, khoản vay đã được giải ngân là 1.800 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 450 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa mười lăm (15) năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn tối đa mười lăm (15) năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 441,1 tỷ Đồng.*

3. UBS AG, Singapore Branch

Khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23,5 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau: Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại xã Bình Châu, Tp.HCM. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 72.805.413 đô la Mỹ tương đương 1.914,8 tỷ Đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM

Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23,5 tỷ Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ Đồng.

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ vay còn lại là 1.499,94 tỷ Đồng.

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

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

** Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23 tỷ Đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 13,8 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.*

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/07/2025, Công ty đã đàm phán thành công về việc tái cấu trúc cho khoản vay này. Theo đó, lịch thanh toán mới của khoản vay là từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã ký kết các thỏa thuận gia hạn và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục gia hạn với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 3.278 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 1.545 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ của khoản vay là 746,9 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ của khoản vay là 528,1 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2025, khoản vay đã được giải ngân là 601,2 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.401,5 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 1 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám tháng (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 8,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank cộng (+) biên độ 1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ của khoản vay là 1.401,5 tỷ Đồng.*

7. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

** Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.*

** Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 250 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 Nhà Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.*

8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM

Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2025 là 1.992,4 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2024 là 375,36 tỷ Đồng) như sau:

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 30/06/2025, khoản vay đã được giải ngân là 144,69 tỷ Đồng.*

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

8. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (tiếp theo)

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 30/06/2025, dư nợ của khoản vay là 365,7 tỷ Đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.750 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2029. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại từng thời kỳ căn cứ vào Thông báo lãi suất gửi Khách hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại một phần dự án thuộc Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng; khoản phải thu khung đến từ một hợp đồng hợp tác kinh doanh của một công ty con và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay đã được giải ngân 1.482 tỷ Đồng.*

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba

	30/06/2025	01/01/2025
1. Ngắn hạn	**10.470.139.983.273**	**9.510.751.525.737**
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
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)	618.999.691.491	54.434.711.764
Khác (5)	2.598.652.291.782	2.410.373.053.973
2. Dài hạn	**600.000.000**	**1.300.000.000**
Khác (5)	600.000.000	1.300.000.000
Cộng	**10.470.739.983.273**	**9.512.051.525.737**

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối năm là 96 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại 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 hợp nhất này, Tập đoàn đang hoàn thiện các hợp đồng thỏa thuận với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba (tiếp theo)

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối kỳ là 87,76 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại Tỉnh Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án. Tập đoàn 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

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để 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, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

5. Vay tổ chức và cá nhân khác

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất từ 3,4%/năm đến 13,67%/năm và không có tài sản đảm bảo.

23.4 Vay bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 12 tháng, chịu lãi suất 12,2%/năm và không có tài sản đảm bảo.

VI.24 Dự phòng phải trả

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

Chi tiết phát sinh như sau:

	Ngắn hạn	Dài hạn	Cộng
Số đầu kỳ	**11.588.500.244**	**278.347.344.454**	**289.935.844.698**
Tăng do trích lập	-	24.659.053.804	24.659.053.804
Tăng khác	-	17.619.586.024	17.619.586.024
Số đã sử dụng	(75.748.630)	(175.040.500)	(250.789.130)
Số cuối kỳ	**11.512.751.614**	**320.450.943.782**	**331.963.695.396**

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại

Chỉ tiêu	Ghi nhận trên Cân đối kế toán hợp nhất		Ghi nhận trên KQKD hợp nhất
	30/06/2025	01/01/2025	06 tháng đầu năm 2025
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**183.212.371.034**	**141.684.358.122**	**(41.528.012.912)**
Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư	74.971.510.952	74.297.345.920	(674.165.032)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ các giao dịch khác	34.756.718.250	24.157.859.569	(10.598.858.681)
Lỗ tính thuế chưa sử dụng	73.484.141.832	43.229.152.633	(30.254.989.199)
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	**15.066.346.558.196**	**14.631.680.390.354**	**434.666.167.841**
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	9.621.608.695.684	9.675.221.573.232	(53.612.877.548)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa	5.339.352.283.806	4.857.319.361.778	482.032.922.028
Chênh lệch tạm thời các giao dịch khác	105.385.578.706	99.139.455.344	6.246.123.361
3. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất ("KQKD") (1+2)			**393.138.154.929**

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

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại		Thuế TNDN hoãn lại phải trả	
	06 tháng đầu năm 2025	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	**141.684.358.122**	**183.870.469.256**	**14.631.680.390.354**	**13.707.696.719.409**
Ghi nhận kết quả kinh doanh	41.528.012.912	(42.186.111.134)	434.666.167.841	934.971.727.556
Thoái vốn công ty con	-	-	-	(10.988.056.611)
Số cuối kỳ	**183.212.371.034**	**141.684.358.122**	**15.066.346.558.195**	**14.631.680.390.354**

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.1 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp 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 NovaGroup	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 Tập đoàn (theo thuyết minh vay).

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.2. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**13.494.207.570.271**	**7.255.995.167.506**	**45.302.850.042.403**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(6.454.779.904.770)	2.060.137.701.067	**(4.394.642.203.703)**
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(37.153.487)	**(37.153.487)**
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(413.083.000)	**(413.083.000)**
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(158.604.422)	**(158.604.422)**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	6.241.691.076.578	141.734.284.245	**6.383.425.360.823**
Số dư cuối năm trước	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**13.281.118.742.079**	**9.457.258.311.909**	**47.291.024.358.614**
Số dư đầu năm nay	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**13.281.118.742.079**	**9.457.258.311.909**	**47.291.024.358.614**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(603.917.668.121)	(62.381.155.143)	**(666.298.823.264)**
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(4.477.028)	**(4.477.028)**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	1.848.015.523.564	3.494.924.918.079	**5.342.940.441.643**
Số dư cuối kỳ này	**19.501.045.380.000**	**5.051.601.924.626**	**14.525.216.597.522**	**12.889.797.597.817**	**51.967.661.499.965**

VI.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*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	-	-

26.4 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*	-

26.5 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 được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	*1.950.104.538*	*1.950.104.538*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

VI.27 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Tài sản thuê

Tập đoàn đã ký các hợp đồng thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
Dưới 1 năm	19.296.771.681	26.458.777.800
Từ 1 đến 5 năm	-	4.913.116.950
Cộng	**19.296.771.681**	**31.371.894.750**

b. Ngoại tệ các loại

	30/06/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
USD	5.419	5.419

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.423.510.153.618	1.892.873.269.066
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	244.371.252.923	313.034.522.673
Doanh thu cho thuê tài sản	47.025.083.820	80.386.838.051
Cộng	**3.714.906.490.361**	**2.286.294.629.790**

VII.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chiết khấu thương mại	127.272.859	1.749.219.769
Cộng	**127.272.859**	**1.749.219.769**

VII.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.423.382.880.759	1.891.124.049.297
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	244.371.252.923	313.034.522.673
Doanh thu cho thuê tài sản	47.025.083.820	80.386.838.051
Cộng	**3.714.779.217.502**	**2.284.545.410.021**

VII.4 Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.138.634.603.462	4.437.238.613.640
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	208.846.747.820	196.845.050.092
Giá vốn cho thuê tài sản	48.096.440.751	53.756.905.911
Cộng	**2.395.577.792.033**	**4.687.840.569.643**

VII.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	663.040.864.397	876.769.927.628
Lãi tiền cho vay	310.404.412.290	270.796.056.393
Lãi từ mua bán chứng khoán kinh doanh	-	274.997.250.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	23.786.521.745	21.033.060.523
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	6.194.803	509.468.857
Doanh thu hoạt động tài chính khác	30.670.250.834	608.637.795
Cộng	**1.027.908.244.069**	**1.444.714.401.196**

VII.6 Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	1.039.271.657.742	1.335.205.609.251
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	797.448.991.025
Chi phí lãi vay	73.177.461.999	149.453.230.029
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	375.214.928	48.620.783.332
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	640.259.247.386	785.662.467.514
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	1.767.463.228
Chi phí liên quan đến khoản vay	1.799.419.276	14.390.420.877
Chi phí tài chính khác	13.699.993.712	4.367.340.016
Cộng	**1.768.582.995.043**	**3.136.916.305.272**

VII.7 Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí cho nhân viên	43.142.220.561	28.359.845.653
Chi phí chương trình bán hàng	14.002.054.099	10.738.359.468
Chi phí khấu hao tài sản cố định	414.540.666	997.305.403
Chi phí vật liệu, bao bì	160.247.676	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	1.118.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	183.400.275.204	89.806.315.359
Các chi phí khác	4.564.571.725	11.927.501.190
Cộng	**245.683.909.931**	**141.830.445.821**

VII.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Phân bổ lợi thế thương mại	358.193.561.401	423.770.067.842
Chi phí cho nhân viên	121.884.401.301	103.440.851.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.078.361.503	67.802.619.890
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	15.263.424	41.775.360.303
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.376.534.522	10.502.901.390
Chi phí vật liệu quản lý	319.900.196	136.026.525
Chi phí đồ dùng văn phòng	294.280.609	196.710.467
Thuế, phí và lệ phí	870.886.289	407.572.979
Các chi phí khác	31.529.757.682	52.226.865.935
Cộng	**617.562.946.927**	**700.258.976.482**

VII.9 Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	352.974.764.679	169.491.370.687
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	3.909.118.307
Thu nhập khác	1.799.796.600	15.589.131.308
Cộng	**354.774.561.279**	**188.989.620.302**

VII.10 Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Thuế bị phạt chậm nộp	18.412.540.284	1.588.779.756.269
Phạt do vi phạm hợp đồng	316.724.704.419	329.207.467.527
Phạt do vi phạm hành chính	130.000.000	16.030.000.001
Chi phí khác	1.985.341.103	1.287.734.910
Cộng	**337.252.585.806**	**1.935.304.958.707**

VII.11 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Chi phí phát triển bất động sản để bán	5.615.328.970.711	10.268.191.882.113
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	525.407.531.258	581.630.913.184
Chi phí nhân công	270.688.726.239	268.477.518.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	183.154.236.888	75.743.562.079
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	261.549.785.215
Chi phí khác bằng tiền	37.739.644.177	64.895.795.844
Cộng	**6.632.319.109.273**	**11.520.489.456.939**

VII.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(260.739.807.211)**	**(6.681.798.349.521)**
2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)	**(52.147.961.442)**	**(1.336.359.669.904)**
4. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) số thuế TNDN:	**457.706.977.495**	**1.981.862.525.229**
Lợi thế thương mại phân bổ	*71.638.712.280*	*84.754.013.568*
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	*221.582.071.554*	*315.029.786.726*
Chi phí không được trừ khác	*4.418.992.932*	*320.743.177.236*
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	*441.707.663.570*	*(30.130.277.795)*
Sử dụng lỗ tính thuế	*(298.167.112.047)*	*(42.086.180.401)*
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	*243.317.085.652*	*1.334.624.591.403*
Phần lãi trong công ty liên kết	*(1.291.679.936)*	*(420.694.977)*
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	*(1.094.251.080)*	-
Ảnh hưởng của sát nhập	*(7.582.043)*	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	*(224.396.923.387)*	*(651.890.531)*
5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)	**405.559.016.053**	**645.502.855.325**
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	*12.420.861.124*	*143.073.082.783*
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.25)	*393.138.154.929*	*502.429.772.542*

VII.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(603.917.668.121)**	**(7.224.289.123.684)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(603.917.668.121)**	**(7.224.289.123.684)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong kỳ	1.950.104.538	1.950.104.538
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(310)**	**(3.705)**

VII.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(603.917.668.121)	(7.224.289.123.684)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**(603.917.668.121)**	**(7.224.289.123.684)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**1.950.104.538**	**1.950.104.538**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(310)**	**(3.705)**

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	1.708.767.916	-
Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc vay	532.630.897	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	47.526.180.938	54.936.483.524

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

1.1. Cam kết vốn

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

	30/06/2025	01/01/2025
Chi phí công trình xây dựng dự án	33.229.178.011.578	31.843.042.983.316
Chi mua TSCĐ	25.851.958.170	25.952.736.049

1.2. Cam kết và nợ tiềm tàng khác

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

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

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

Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản dảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

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

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

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

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và các đối tác: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova; Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát... để khai thác các dự án bất động sản thuộc tập đoàn, Công ty sẽ chia lợi nhuận từ các dự án cho các đối tác này theo tỷ lệ đầu tư khi quyết toán dự án.

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

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.29.

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

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.7)*
2. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng
3. Công ty Cổ phần NovaGroup - cổ đông lớn.
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties - cổ đông lớn.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NSQ - công ty thuộc sở hữu của cổ đông lớn.
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land - công ty thuộc sở hữu của cổ đông
7. Cá nhân liên quan cổ đông lớn

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

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

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

2a.1.Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Hội đồng quản trị				
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
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	300.000.000	300.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025)	Thù lao	19.545.455	-
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/04/2025)	Thù lao	19.545.455	-
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	202.272.727	300.000.000
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	202.272.727	60.000.000

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

2a.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
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)	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	-	296.208.000

2b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	
		06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Lãi cho vay	515.568.712	1.130.524.164
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Chi phí lãi vay	3.568.501.127	3.506.423.535
3. Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	Chi phí lãi vay	26.600.547	27.823.561
4. Công ty Cổ phần NovaGroup	Nhận hỗ trợ tài chính	532.630.897	404.909.975.619
5. Công ty Cổ phần Diamond Properties	Nhận hỗ trợ tài chính	-	164.176.168.157
6. Ông Bùi Thành Nhơn và Bà Cao Thị Ngọc Sương	Hoạt động khác	435.671.167.586	-

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

2b.2. Công nợ với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các mục thuyết minh phải thu, phải trả.

	Số dư tại ngày	
Bên liên qnan	**30/06/2025**	**01/01/2025**
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	**24.008.195.237**	**24.008.195.237**
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.585.825.237	3.585.825.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	20.422.370.000	20.422.370.000
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	**17.572.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	17.572.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	**233.157.155.158**	**162.937.374.192**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	37.450.000.000	41.727.287.998
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	29.307.155.158	30.810.086.194
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	90.400.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	-
4. Phải thu dài hạn khác	-	**76.000.000.000**
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	76.000.000.000
5. Phải trả người bán ngắn hạn	**1.485.887.095**	**2.364.186.295**
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	878.299.200
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	**31.034.746.409**	**27.535.702.266**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	31.034.746.409	27.466.245.282
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	69.456.984
7. Phải trả ngắn hạn khác	**2.639.527.899.461**	**2.638.995.268.564**
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.527.755.617.300	2.527.222.986.403
Công ty Cổ phần Diamond Properties	111.772.282.161	111.772.282.161
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**60.797.211.092**	**58.540.271.569**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	60.797.211.092	57.640.271.569
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	900.000.000

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

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

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025

	06 tháng đầu năm 2025		
Bộ phận	**Doanh thu thuần VND**	**Giá vốn VND**	**Lãi gộp VND**
Chuyển nhượng bất động sản	3.423.382.880.759	2.138.634.603.462	1.284.748.277.297
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	244.371.252.923	208.846.747.820	35.524.505.103
Cho thuê tài sản	47.025.083.820	48.096.440.751	(1.071.356.931)
Cộng	**3.714.779.217.502**	**2.395.577.792.033**	**1.319.201.425.469**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 6 tháug đầu năm 2024

	06 tháng đầu năm 2024		
Bộ phận	**Doanh thu thuần VND**	**Giá vốn VND**	**Lãi gộp VND**
Chuyển nhượng bất động sản	1.891.124.049.297	4.437.238.613.640	(2.546.114.564.343)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	313.034.522.673	196.845.050.092	116.189.472.581
Cho thuê tài sản	80.386.838.051	53.756.905.911	26.629.932.140
Cộng	**2.284.545.410.021**	**4.687.840.569.643**	**(2.403.295.159.622)**

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

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

IX.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán tài chính 6 tháng đầu năm 2025

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 45/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 07 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phương án tái cấu trúc với UBS AG, Chi nhánh Singapore có hiệu lực từ ngày 30 tháng 07 năm 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.

IX.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán tài chính 6 tháng đầu năm 2025 (tiếp theo)

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 VI.22 phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của bên đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

IX.5 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Dương Văn Bắc