CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA *NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION* --- Số/*No:* 288 /2026-CV-NVLG *V/v: CBTT liên quan đến Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét* *Re: Disclosure of information on the Reviewed Financial Statements for the first half of 2026*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* *Independence - Freedom - Happiness* --- *TP.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2026* *HCMC, August 29, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

1. Tên tổ chức/ *Name of organization:* CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA/ *NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*
   - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/Broker code:* NVL
   - Địa chỉ/ *Address: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP.HCM/ 313B – 315 Nam Ky Khoi Nghia, Xuan Hoa Ward, HCMC*
   - Điện thoại liên hệ/ *Tel.:* (84) 906 35 38 38
   - E-mail: ir@novaland.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure:*

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:

- Báo cáo tài chính riêng – 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét;
- Báo cáo tài chính hợp nhất – 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét;
- 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 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;
- 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.

Pursuant to information disclosure requirements under Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance providing guidelines on disclosure of information on securities market, 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:

- *The Reviewed Separate Financial Statements – For the first half of 2026;*
- *The Reviewed Consolidated Financial Statements – For the first half of 2026;*

- *The disclosure letter explaining the variance from 10% and above of consolidated 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;*
- *The disclosure letter explaining the variance from 10% and above of separate profit after tax compared to the same period last year.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty vào ngày .../08/2026 tại đường dẫn https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh/
This information was published on the Company's website on .../08/2026, as in the link https://www.novaland.com.vn/en-US/financial-statements

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

***Tài liệu đính kèm/** Attached documents:*
Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/ *Documents on disclosed information.*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION

M.S.D.N: 0314444753-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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: 2026.08.29 15:17:15 +07'00'

VÕ QUỐC ĐỨC
VO QUOC DUC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
CHIEF FINANCIAL 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: 287 /2026-CV-NVLG	*TP.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2026*
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 2026	

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 2026 như sau:

1. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% trở lên và chuyển từ lỗ sang lãi tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2026 so với cùng kỳ năm trước

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.771.558.555.719	(666.298.823.264)	2.437.857.378.983

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất soát xét bán niên 2026 chênh lệch tăng 2.437.857.378.983 đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do lợi nhuận từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lợi nhuận từ bàn giao nhà cho khách hàng tại các dự án Aqua City, NovaWorld Ho Tram, Victoria Village… và lợi nhuận từ việc thoái vốn công ty con và thu hồi các khoản đầu tư mua vốn.

2. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2026

Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.10. Theo đó, BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2026 của Tập đoàn được lập trên cơ sở Tập đoàn có thể thực hiện một số các giả định tại Thuyết minh I.10 ("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 2026, 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:** Sau ngày 30/06/2026 đến ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên, Tập đoàn đã thực hiện thanh toán một phần dư nợ gốc đến hạn. Đồng thời, Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các bên cho vay và trái chủ về việc gia hạn và cơ cấu các khoản nợ đến hạn và quá hạn, trong đó đã đạt được thỏa thuận gia hạn đối với một phần dư nợ. Bên cạnh đó, Tập đoàn đang triển khai các phương án huy động vốn thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG và phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 02/07/2026, trong đó ưu tiên sử dụng nguồn vốn thu được để thanh toán các khoản nợ, trái phiếu của Tập đoàn.

(ii) **Thanh lý tài sản mức giá bán dự kiến:** Trong kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 15.617 tỷ đồng để hoàn thành nghĩa vụ nợ thì:

- Bốn (4) tài sản với tổng giá trị 11.266 tỷ đồng đã được bán thành công;
- Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán bốn (4) tài sản với tổng giá trị 3.931 tỷ đồng;
- Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán một (01) tài sản với tổng giá trị 420 tỷ đồng.

(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 2026 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.

(iv) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn. Tập đoàn đã được phê duyệt tín dụng là 20.265 tỷ đồng và đã được giải ngân số tiền là 7.120 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền là 13.145 tỷ đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang triển khai.

(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.

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, Tập đoàn kỳ vọng 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 ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

VÕ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 - 97

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung

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 09 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 76 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn góp chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 76: 24.020.679.720.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("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.

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 hợp nhất giữa niên độ

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong các 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 ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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			**Ngày bổ nhiệm**	**Ngày miễn nhiệm**
Ông	Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT	23/04/2026	
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	23/04/2026
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	23/04/2026	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập	26/04/2019	23/04/2026
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	
Ủy ban Kiểm toán				
Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên	04/11/2020	
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng				
Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	05/04/2024	

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	
Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	08/02/2023	11/05/2026
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/05/2025	11/05/2026

Bà Trần Thị Thanh Vân đã được người đại diện theo pháp luật ủy quyền ký báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo hợp nhất giữa niên độ, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

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

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã 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 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

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

MOORE AISC

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

Số: A0626211-SXHN/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 97, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về 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 đựa 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 địch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị 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.

MOORE AISC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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 **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.10 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong đó trình bày lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong sáu tháng đầu năm 2026 âm và Tập đoàn chưa thực hiện một số nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan các khoản vay, trái phiếu và các khoản nợ. Những sự kiện và điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Như trình bày tại Thuyết minh I.10, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các kế hoạch nhằm cải thiện tình hình thanh khoản của Tập đoàn. Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn thực hiện thành công các kế hoạch này trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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

Đoàn Nguyễn Minh Tâm
Giám đốc Kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**213.072.913.537.440**	**206.105.943.382.893**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**4.972.107.489.613**	**4.352.030.381.743**
1. Tiền	111		3.740.692.114.412	2.870.002.427.327
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.231.415.375.201	1.482.027.954.416
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**19.172.911.736.475**	**17.347.761.103.622**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a1	19.073.862.415.886	17.169.329.381.072
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2a1	(1.450.679.411)	(2.068.277.450)
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125	V.2c1	100.500.000.000	180.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**28.932.739.999.462**	**28.941.277.821.844**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3.509.536.198.593	3.274.282.872.300
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.057.190.384.331	8.153.145.993.164
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	17.461.215.577.682	17.590.624.637.524
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(95.202.161.144)	(76.775.681.144)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**157.711.911.627.120**	**153.324.020.054.942**
1. Hàng tồn kho	141		158.132.620.603.211	153.744.729.031.033
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(420.708.976.091)	(420.708.976.091)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**2.283.242.684.770**	**2.140.854.020.742**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	695.158.023.695	612.988.550.627
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.17b	1.076.277.966.574	1.228.847.197.639
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17b	452.214.933.464	239.549.975.685
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.13a	59.591.761.037	59.468.296.791

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**45.585.106.389.068**	**43.801.905.435.911**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**16.072.573.517.457**	**14.927.798.195.178**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	16.089.075.517.457	14.944.300.195.178
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.6	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**2.288.464.872.315**	**1.900.525.281.486**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.788.269.358.937	1.839.487.001.894
Nguyên giá	*222*		*2.363.496.397.804*	*2.363.722.575.531*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(575.227.038.867)*	*(524.235.573.637)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	500.195.513.378	61.038.279.592
Nguyên giá	*228*		*611.032.992.703*	*170.995.422.229*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(110.837.479.325)*	*(109.957.142.637)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.12**	**5.041.471.227.268**	**5.151.243.697.334**
Nguyên giá	241		6.080.335.521.638	6.080.335.521.638
Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(1.038.864.294.370)	(929.091.824.304)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.9**	**419.256.285.888**	**424.593.194.226**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		56.182.999.829	67.880.374.251
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		363.073.286.059	356.712.819.975
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**18.847.331.377.372**	**18.173.813.679.363**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	5.023.267.754.122	4.996.632.504.158
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c2	2.868.781.514.598	4.260.481.514.598
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2c	(6.008.169.339)	(5.298.948.428)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đài hạn	265	V.2a2	10.961.290.277.991	8.921.998.609.035
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.916.009.108.768**	**3.223.931.388.324**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	1.422.565.394.581	1.438.453.364.532
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.14	155.577.608.191	146.178.407.645
3. Tài sản dài hạn khác	274	V.13b	3.455.086.234	-
4. Lợi thế thương mại	279	V.14	1.334.411.019.762	1.639.299.616.147
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**258.658.019.926.508**	**249.907.848.818.804**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**193.420.101.402.442**	**191.014.858.442.941**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**100.270.990.540.293**	**95.996.837.653.507**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	7.594.007.320.071	8.067.787.244.982
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	24.551.407.687.874	20.353.028.512.829
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.25	213.610.000	213.610.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17a	2.306.946.235.995	2.128.676.257.455
5. Phải trả người lao động	315	V.18	44.060.386.851	32.354.730.614
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19a	19.951.527.779.658	17.961.987.163.537
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.20a	1.592.042.654	1.632.042.654
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a	15.302.684.726.555	15.684.268.851.710
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22a	30.482.394.449.159	31.718.046.299.679
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.23a	31.321.594.127	44.008.232.698
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.24	4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	**330**		**93.149.110.862.149**	**95.018.020.789.434**
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.19b	695.046.536.826	606.309.343.080
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.20b	220.668.978.625	223.394.316.800
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.21b	33.235.792.473.865	37.191.002.156.137
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22b	42.428.586.834.612	40.849.451.217.510
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.14	16.267.213.967.455	15.847.123.734.731
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.23b	301.802.070.766	300.740.021.176

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.26**	**65.237.918.524.066**	**58.892.990.375.863**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.344.964.740.000	20.476.097.640.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*22.344.964.740.000*	*20.476.097.640.000*
2. Thặng dư vốn	412		4.426.792.938.039	6.043.387.533.639
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.675.714.980.000	1.844.087.850.000
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		20.048.847.090.118	16.975.588.189.332
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*16.975.588.189.332*	*13.281.118.742.079*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*3.073.258.900.786*	*3.694.469.447.253*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.741.598.775.909	13.553.829.162.892
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**258.658.019.926.508**	**249.907.848.818.804**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.097.552.495.695	3.703.009.120.108
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.749.925.654	127.272.859
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.3**	**5.095.802.570.041**	**3.702.881.847.249**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	2.815.234.982.239	2.349.059.563.398
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**2.280.567.587.802**	**1.353.822.283.851**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.5	-	7.657.781.446
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.6	2.556.980.821.086	1.027.908.244.069
8. Chi phí tài chính	23	VI.7	1.431.691.856.319	1.768.582.995.043
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*179.558.467.561*	*73.177.461.999*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	167.040.679.914	287.962.549.759
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	575.931.583.652	617.562.946.927
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		33.487.854.193	6.458.399.679
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	**30**		**2.696.372.143.196**	**(278.261.782.684)**
13. Thu nhập khác	31	VI.10	85.723.965.288	354.774.561.279
14. Chi phí khác	32	VI.11	211.328.489.694	337.252.585.806
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(125.604.524.406)**	**17.521.975.473**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**2.570.767.618.790**	**(260.739.807.211)**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.13	388.487.693.461	12.420.861.124
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.14	410.721.369.610	393.138.154.929
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**1.771.558.555.719**	**(666.298.823.264)**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(98.490.729.056)	(62.381.155.143)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.15**	**779**	**(279)**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.16**	**779**	**(279)**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**2.570.767.618.790**	**(260.739.807.211)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, phân bổ lợi thế thương mại	02		469.084.401.895	525.407.531.258
Các khoản dự phòng	03		7.619.111.930	43.054.914.122
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(67.437.079.002)	640.628.267.511
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.775.466.395.774)	(345.890.874.797)
Chi phí đi vay	06	VI.7	179.558.467.561	73.177.461.999
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**1.384.126.125.400**	**675.637.492.882**
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.416.671.943.963)	(2.033.878.426.626)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(1.505.736.753.530)	(255.168.731.235)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.815.889.381.279	(4.180.912.683.415)
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		(32.260.253.789)	(73.727.823.127)
Chi phí đi vay đã trả	14		(2.697.364.266.465)	(1.443.683.666.313)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(159.645.993.224)	(142.464.272.686)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(3.611.663.704.292)**	**(7.454.198.110.520)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.930.280.724)	(4.956.770.776)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		650.000.000	714.005.060
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.428.765.777.714)	(2.652.039.232.675)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.213.363.455.258	1.439.165.010.368
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(398.980.000.000)	(3.029.748.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.805.569.654.466	11.195.820.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.658.862.487.857	571.835.178.665
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**3.842.769.539.143**	**7.520.790.190.642**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
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 các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(48.951.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		5.913.606.275.872	9.449.385.031.323
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.524.635.920.354)	(9.767.570.224.455)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(197.028)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**388.970.355.518**	**(366.705.590.160)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	**50**		**620.076.190.369**	**(300.113.510.038)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.352.030.381.743**	**4.607.601.921.683**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		917.501	(2.763.585)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1**	**4.972.107.489.613**	**4.307.485.648.060**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I.1. Thông tin chung

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 09 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 76 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn góp chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 76: 24.020.679.720.000 VND.

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. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

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

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con ("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.5. 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 Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng.

I.6. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong sáu tháng đầu năm 2026, 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.7. Số người lao động của Tập đoàn tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động Tập đoàn đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 1.365 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.219 người)

I.8. Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có 76 công ty con, 10 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 79 công ty con, 10 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

I.8. Cấu trúc Tập đoàn

I.8.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2004	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52,91	52,91	99,93	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	2005	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	52,19	60,51	52,19	60,51
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	2008	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	2010	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	54,05	54,05
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	2012	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	2012	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2014	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
9	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	2014	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	100,00	99,89	100,00
10	Công ty TNHH Nova Rivergate	2014	Phường Khánh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
11	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
13	Công ty Cổ phần Nova Festival	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
14	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
15	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
16	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	98,97	100,00
17	Công ty TNHH Nova Sasco	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty TNHH Nova Nam Á	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
19	Công ty TNHH Nova Sagel	2015	Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
20	Công ty TNHH Nova An Phú	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	96,45	100,00	96,45	100,00
21	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	2016	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	53,99	53,99	53,99	53,99
23	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	2016	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
24	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	2017	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,97	100,00	99,97	100,00
25	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
26	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	2022	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
27	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	2001	Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	2001	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
29	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	2003	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,70	95,80	95,70	95,80
30	Công ty Cổ phần Nova Richstar	2006	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
31	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	2007	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	2007	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	100,00	99,85	100,00

I.8.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
33	Công ty Cổ phần Đức Tân	2007	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
34	Công ty TNHH Du lịch Bình An	2008	Phường Vũng Tàu, Thành Phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
35	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	2008	Xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
36	Công ty TNHH Thành phố Aqua	2008	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	50,98	51,00
37	Công ty TNHH The Forest City	2008	Xã Bình Châu,Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
38	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	2008	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	97,95	98,97
39	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2008	Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
40	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	2008	Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,05	96,15	96,05	96,15
41	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	2008	Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
42	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	2009	Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
43	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	53,99	99,99
44	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhất Hoa	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
45	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	2010	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,99	99,90	99,99
46	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	2011	Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	44,19	70,00
47	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	2013	Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,87	99,98
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	2013	Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,34	99,99	99,38	99,99
49	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	2014	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
50	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	2015	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	53,98	99,98
52	Công ty TNHH Merufa-Nova	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	53,94	99,90
53	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	54,03	99,99
54	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	53,81	99,59
55	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
56	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
57	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,34	99,41	99,39	99,41
58	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	54,03	99,96
59	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	80,99	81,00
60	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	2016	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,84	99,96
61	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
62	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	2016	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
64	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	2016	Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	98,97	100,00

I.8.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
65	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
66	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	2016	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
67	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	2017	Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
68	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2018	Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,64	100,00	79,96	100,00
69	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	50,64	80,00	79,96	80,00
70	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
71	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	2018	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
72	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
73	Công ty Cổ phần Global Membership	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
74	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	2021	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	50,98	100,00
75	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	2021	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
76	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	2007	Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
77	Công ty CP Đầu tư thương mại và Phát triển bất động sản An Phát	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	100,00
78	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (Tên cũ: Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega)	2013	Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,93	99,93
79	Công ty TNHH Mega Tie	2015	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,92	99,99

I.8.2. Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	2010	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	2007	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	35,71	37,75	35,71	37,75
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	2007	Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	26,09	50,00
4	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	2010	Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,48	48,98
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	2019	Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	2019	Xã An Phước, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	2020	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	12,70	24,00	23,98	24,00
8	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	2017	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	48,84	49,00
9	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	2017	Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	24,98	49,00	24,98	49,00
10	Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	2011	Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	24,02	24,03	24,02	24,03

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

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán sáu tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99"). Đồng thời, việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026.

Theo quy định của Thông tư 99, Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh của thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi đã được phản ánh trên các chỉ tiêu liên quan của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

I.10. Giả định hoạt động liên tục

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 âm. Ngoài ra, đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 2026 dựa 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, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, (v) các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 72.911 tỷ đồng, trong đó:

• Từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán được 2.417 tỷ đồng trên dư nợ gốc.

• Tập đoàn chưa thể thanh toán một số khoản vay và trái phiếu đã đáo hạn, có tổng dư nợ gốc 16.716 tỷ đồng. Tập Đoàn hiện đang trong quá trình đàm phán với các chủ nợ và trái chủ về phương án gia hạn thời gian thanh toán, và đã được các chủ nợ và trái chủ đồng ý gia hạn một phần với số tiền 3.244 tỷ đồng.

• Đối với phần dư nợ còn lại, Tập đoàn tiếp tục đàm phán với các chủ nợ và trái chủ nhằm cơ cấu lại các nghĩa vụ nợ đến hạn và quá hạn. Tập đoàn đang triển khai các phương án huy động vốn thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG và phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG, được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 02 tháng 07 năm 2026, trong đó ưu tiên sử dụng nguồn vốn thu được để thanh toán các khoản nợ, trái phiếu của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn có khả năng huy động các nguồn vốn cần thiết và đạt được các thỏa thuận phù hợp với các chủ nợ để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn.

I.10. Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

Trong kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 15.617 tỷ đồng để hoàn thành nghĩa vụ nợ thì có bốn (4) tài sản với tổng giá trị 11.266 tỷ đồng đã được bán thành công, năm (5) tài sản đang tiếp tục được chào bán. Trong đó, Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán bốn (4) tài sản với tổng giá trị 3.931 tỷ đồng; đã nhận được các thư đề nghị từ người mua cho việc bán một (1) tài sản với tổng giá trị 420 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc 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 2026 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.

(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 20.265 tỷ đồng và Tập đoàn đã được giải ngân số tiền là 7.120 tỷ đồng thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền là 13.145 tỷ đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang triển khai.

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.

(vi) Các giả định khác:

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

- Chính phủ 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 đầu năm 2026 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

I.11. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

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 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Ngôi nhà Mega ("Ngôi nhà Mega") cho các bên thứ ba. Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ phần vốn góp tại Ngôi nhà Mega. 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.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1. Niên độ kế toán

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán, Tập đoàn không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

III.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Tập đoàn xác nhận báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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 số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

IV.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các 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 06 tháng đầu năm 2026.

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 kiểm soát trực tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con 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.

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 luồng 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 mua, là 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 đoanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh đoanh; Hợp nhất kinh đoanh 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.

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh đoanh 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 đo 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 đoanh. 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 đoanh.

IV.I. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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 đo 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, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều 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 dã 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 vảo giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

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.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát chung là hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh tham gia hợp nhất chịu sự kiểm soát lâu đài bởi cùng một bên hoặc nhiều bên kể cả trước hoặc sau khi hợp nhất kinh doanh và việc kiểm soát là lâu dài. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo thỏa thuận hợp đồng.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung không có lợi thế thương mại, tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh đoanh. Bảo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh đoanh của các đơn vị hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh đoanh. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu, phần chênh lệch hạch toán vào vốn chủ sở hữu này sẽ được phân bổ dần vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu sau ngày hợp nhất kinh doanh Tập đoàn chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này.

IV.1. 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế, phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình (hoặc tỷ giá xấp xỉ chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình) của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền và tương đương tiền, phải thu, phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ) và các khoản vay bằng ngoại tệ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập doàn đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời diểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng TMCP Ngoại thương - nơi Tập đoàn thường xuyên giao dịch. Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/06/2026: 26.286 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán dược xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Công ty không thực hiện vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

IV.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và lãi dự thu của các khoản tiền gửi này), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy dổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương dương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

IV.4.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản dầu tư nắm giữ đến ngày dáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay, lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") hưởng lợi ích cố dịnh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC (BCC có bản chất cho vay vốn) và các công cụ nợ khác mà Tập doàn có ý định và khả năng nắm giữ dến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản dầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản dầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại dến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch). Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi dáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi dược, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

IV.4.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Công ty con là các đơn vị bị Tập đoàn kiểm soát. Các khoản đầu tư vào công ty con và quyền lợi của cổ đông không kiểm soát được loại trừ toàn bộ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khi đơn vị nhận đầu tư không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết của nhà đầu tư thì nhà đầu tư Tập đoàn kế toán khoản đầu tư còn lại một cách phù hợp với quy định của pháp luật

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

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 đoanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

Xử lý khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết: Phần sở hữu của Tập đoàn trong lỗ của công ty liên đoanh, liên kết sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn ngừng ghi nhận phần lỗ thuộc về mình khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã giảm về bằng không (0), trừ khi Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên doanh, liên kết đó.

IV.4.3. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Ngoài ra, tài khoản này còn phản ánh các khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất 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 lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như các khoản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), các khoản bồi thường và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn thực hiện theo đõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu đựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các đấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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 gốc để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho 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 theo phương pháp thực tế đích danh.

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất đo Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

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.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất đo Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Tập đoàn đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSĐT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSĐT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định 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. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Tập đoàn ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn. Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Tập đoàn.

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Phần mềm máy tính	2- 10 năm
Tài sản cố định khác	3 - 4 năm

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

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang (tiếp theo)

Tập đoàn định kỳ xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao TSCĐ; khi có thay đổi đáng kể, các ước tính này được điều chỉnh tương ứng. Việc thay đổi phương pháp khấu hao chỉ thực hiện khi có sự thay đổi trong cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản và được áp dụng cho kỳ hiện tại và các kỳ tiếp theo, đồng thời được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV.8. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Việc ghi nhận kế toán phụ thuộc vào bản chất hợp đồng và mức độ kiểm soát của đoanh nghiệp (có hoặc không có quyền đồng kiểm soát).

Tập đoàn căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng BCC để đánh giá mức độ kiểm soát, bao gồm việc xác định có hay không quyền đồng kiểm soát đối với BCC, làm cơ sở áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc hoặc không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC để áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

1. Bên góp vốn (nhà đầu tư) căn cứ vào bản chất hợp đồng, Tập đoàn ghi nhận như sau:

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh đoanh của BCC: Khoản góp vốn được ghi nhận là khoản đầu tư, thu nhập được ghi nhận theo phần lợi ích được chia.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh đoanh: Các khoản thu từ BCC được ghi nhận theo bản chất giao dịch, cụ thể: đối với các khoản góp bằng tiền thì đoanh nghiệp kế toán như giao dịch cho vay.

Đối với các khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh đoanh (BCC) mà theo điều khoản hợp đồng, Tập đoàn được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC nhưng đồng thời BCC có quy định mức lợi nhuận tối thiểu. Theo đó, Tập đoàn không phải chịu lỗ từ các hoạt động này nhưng vẫn được hưởng phần lợi ích vượt khi kết quả hoạt động kinh đoanh thuận lợi. Tập đoàn đánh giá các khoản này không mang bản chất của khoản đầu tư góp vốn chịu rủi ro và lợi ích như khoản đầu tư. Theo đó, các khoản góp vốn này được ghi nhận như một khoản cho vay. Thu nhập từ các khoản này, bao gồm lợi nhuận tối thiểu được đảm bảo và phần lợi ích vượt (nếu có) phụ thuộc vào kết quả kinh đoanh BCC, được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính phù hợp với các điều khoản của hợp đồng.

2. Bên nhận góp vốn (bên kế toán BCC) ghi nhận các giao dịch theo bản chất kinh tế của hợp đồng

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Đối với các hợp đồng BCC mà các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, Tập đoàn ghi nhận các khoản tiền nhận từ các bên tham gia là các khoản phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn ghi nhận toàn bộ đoanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo quy định của hợp đồng. Phần lợi ích phải phân chia cho các bên tham gia được ghi nhận là khoản phải trả và được thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Khoản nhận góp vốn bằng tiền từ các bên tham gia có bản chất là di vay, Tập đoàn ghi nhận khoản nhận được như một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo quy định hiện hành.

IV.9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bán hàng chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

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

Các khoản chi phí chờ phân bổ còn lại được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích.

IV.10. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản nhận đảm bảo cho BCC và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.11. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Tập đoàn để đổi lấy địch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Tập đoàn. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Tập đoàn.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.12. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông bằng tiền hoặc tài sản khác theo quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của đoanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh các khoản doanh thu Tập đoàn đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi Tập đoàn chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.15. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của Tập đoàn phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà Tập đoàn có nghĩa vụ thanh toán trong tương lai và có thể ước tính được một cách đáng tin cậy về giá trị nghĩa vụ đó.

Khoản dự phòng phải trả ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ sự kiện đã xảy ra; Việc thanh toán nghĩa vụ nợ có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế; Giá trị nghĩa vụ nợ được ước tính một cách đáng tin cậy.

Khoản dự phòng phải trả được ghi nhận theo giá trị ước tính hợp lý nhất của chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được xem xét, điều chỉnh tại từng kỳ kế toán phù hợp với giá trị ước tính thực tế. Khoản dự phòng chỉ được sử dụng để bù đắp các chi phí liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ đã ghi nhận. Tập đoàn không ghi nhận dự phòng đối với các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng có rủi ro lớn theo quy định.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm:

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng được ghi nhận cho các chi phí bảo hành ước tính mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thực hiện đối với sản phẩm, hàng hóa hoặc công trình đã bán, đã bàn giao trong kỳ, trên cơ sở doanh thu phát sinh và kinh nghiệm thực tế về chi phí bảo hành. Khoản dự phòng được xem xét và điều chỉnh tại từng thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với chi phí ước tính thực tế phát sinh được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

IV.16. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ, trừ các khoản được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của chuẩn mực kế toán.

IV.17. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu thông thường, trái phiếu phát hành riêng lẻ, trái phiếu có tài sản bảo đảm và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay vả đồng tiền vay.

Các khoản vay có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay ngắn hạn.

IV.18. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng, chi phí phát hành trái phiếu và chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các khoản vay bằng ngoại tệ. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của trái phiếu. Khoản phân bổ được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đủ điều kiện theo quy định về chi phí đi vay và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Chi phí đi vay được vốn hóa khi Tập đoàn đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

Vốn hóa chi phí đi vay đối với các khoản vay chung có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền của tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hóa được xác định theo lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay phát sinh trong năm chưa được thanh toán, không bao gồm các khoản vay riêng biệt phục vụ trực tiếp cho việc hình thành một tài sản cụ thể.

IV.19. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi

Các khoản vay và Trái phiếu chuyển đổi là các khoản vay và trái phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn theo các điều kiện được xác định trong phương án phát hành.

Tập đoàn kế toán các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi như các khoản vay và trái phiếu thường vì các khoản vay và 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.

Khi người sở hữu khoản vay và trái phiếu chuyển đổi thực hiện quyền chuyển đổi thành cổ phiếu, giá trị ghi sổ của cấu phần nợ của vay và trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo quy định hiện hành. Phần chênh lệch giữa giá trị cấu phần nợ và giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

Trường hợp khoản vay và trái phiếu chuyển đổi đến hạn nhưng người sở hữu không thực hiện quyền chuyển đổi, Tập đoàn thực hiện thanh toán gốc vay và trái phiếu theo các điều khoản đã cam kết và ghi giảm giá trị ghi sổ của cấu phần nợ tương ứng với số tiền đã thanh toán.

IV.20. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Trường hợp Tập đoàn đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu, nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ tại cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm báo cáo, các khoản thu được từ phát hành cổ phiếu hoặc giá trị vốn góp phát sinh từ việc chuyển đổi được trình bày là "Vốn khác của chủ sở hữu" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan về thay đổi vốn điều lệ, các khoản này sẽ được kết chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần (nếu có).

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Khi quyết định phương án phân phối, Tập đoàn xem xét toàn diện tình hình tài chính hợp nhất, khả năng thanh toán, dòng tiền và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn hệ thống. Đặc biệt, Tập đoàn thực hiện loại trừ ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ nhằm đảm bảo năng lực chi trả thực tế, bao gồm: các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

IV.21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:
1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:
1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại địch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, đoanh nghiệp chỉ được ghi nhận đoanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao địch cung cấp địch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác dịnh được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao địch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ không bao gồm các khoản thuế gián thu phải nộp như thuế GTGT, thuế bảo vệ môi trường,...
Trường hợp chưa xác định ngay dược số thuế phải nộp tại thời điểm ghi nhận doanh thu, Tập đoàn được ghi nhận theo tổng giá thanh toán và thực hiện ghi giảm doanh thu khi xác định được số thuế gián thu phải nộp.
Khi lập Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, các chỉ tiêu doanh thu và giảm trừ doanh thu không bao gồm các khoản thuế gián thu đo các khoản này không thuộc đoanh thu của Tập đoàn.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản

Bất động sản hoàn chỉnh: Doanh thu từ bán bất động sản hoàn chỉnh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Bất dộng sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng; Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích; Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với bất động sản đã bán; Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch; và Xác định được các chi phí liên quan đến giao địch. Việc thu tiền theo tiến độ hoặc theo các điều khoản thanh toán của hợp đồng không phải là căn cứ để ghi nhận doanh thu.

Bất động sản bàn giao phần thô, hoàn thiện nội thất sau: Nếu khách hàng có quyền tự hoàn thiện nội thất hoặc doanh nghiệp hoàn thiện theo yêu cầu riêng của khách hàng: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành và bàn giao phần xây thô; Phải có hợp đồng nội thất riêng và biên bản bàn giao phần thô.

Đối với căn hộ du lịch, officetel và các sản phẩm tương tự: Tập đoàn căn cứ vào bản chất các điều khoản trong hợp đồng để xác định chính sách kế toán phù hợp đối với từng cấu phần của giao địch (bao gồm phần bán, phần cho thuê và phần tài chính nếu có), làm cơ sở ghi nhận doanh thu tương ứng.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động: Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp 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, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

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

IV.21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

IV.22. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Ghi nhận giảm doanh thu khi phát sinh khoản giảm trừ: Doanh thu thuần được xác định bằng doanh thu ghi nhận ban đầu trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp khoản giảm trừ liên quan đến doanh thu của kỳ trước:

a) Phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: khoản giảm trừ được xem là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần điều chỉnh; Tập đoàn thực hiện điều chỉnh giảm doanh thu và ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (điều chỉnh lại doanh thu của kỳ trước).

b) Phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: Tập đoàn không điều chỉnh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phát hành và chỉ giảm doanh thu vào kỳ phát sinh thực tế kỳ hiện tại.

Nếu khách hàng được nhận khuyến mại, giảm giá mà không kèm điều kiện mua hàng hoặc sử dụng dịch vụ, đoanh nghiệp ghi nhận giá trị hàng khuyến mại vào chi phí bán hàng. Nếu khuyến mại, giảm giá gắn với việc mua hàng hoặc thực hiện hợp đồng, doanh nghiệp phải phân bổ doanh thu cho cả hàng bán và hàng khuyến mại; giá trị hàng khuyến mại được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

IV.23. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư 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.24. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch 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.25. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

IV.25. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.26. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")

Tập đoàn ghi giảm tài sản khi quyền kiểm soát tài sản được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khi tài sản được thanh lý, tháo dỡ, hủy bỏ.

Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được hạch toán vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được hạch toán vào tài khoản Chi phí khác. Khi lập Báo cáo tài chính chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ trong kỳ được trình bày vào chỉ tiêu Thu nhập khác trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ trong kỳ được trình bày vào chỉ tiêu Chi phí khác trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đối với bất động sản đầu tư, doanh thu bán, thanh lý được hạch toán vào tài khoản Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của BĐSĐT và các chi phí liên quan được hạch toán vào tài khoản Giá vốn hàng bán. Số liệu trình bày trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là số chênh lệch giữa doanh thu và giá vốn bán, thanh lý. Trường hợp doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT cao hơn chi phí bán và giá trị còn lại của BĐSĐT thì trình bày số dương. Trường hợp doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT thấp hơn chi phí bán và giá trị còn lại của BĐSĐT thì trình bày số âm.

Đối với các giao dịch bán và thuê lại, Tập đoàn xem xét bản chất kinh tế của giao dịch trên cơ sở nguyên tắc ưu tiên bản chất hơn hình thức để xác định việc ghi nhận doanh thu, chi phí và các nghĩa vụ liên quan theo quy định hiện hành.

IV.27. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí 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 Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong kỳ. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

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 giữa niên độ 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.

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.

IV.27. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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.

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

Các nghĩa vụ thuế của Tập đoàn được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Tập đoàn có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

IV.28. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi 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 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

Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan. Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. 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.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26, các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:
- Đơn vị có quyền kiểm soát hoặc cùng tập đoàn: Công ty mẹ, các công ty con và các công ty con cùng Tập đoàn (trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung).
- Công ty liên doanh, liên kết: Các doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh.
- Cá nhân có quyền biểu quyết lớn: Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Thành viên quản lý chủ chốt: Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).
- Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan: Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn (đã nêu trên) nắm giữ trực tiếp/gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

IV.30. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận báo cáo của Tập đoàn được xác định dựa trên cơ cấu tổ chức quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ, bao gồm báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Bộ phận chính yếu): Phản ánh các hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ (hoặc nhóm các sản phẩm, dịch vụ có liên quan) mang tính chất phân biệt rõ ràng. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác của Tập đoàn.

IV.30. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý (Bộ phận thứ yếu): Phản ánh hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh hoạt động trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào mô hình quản trị và đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, Tập đoàn lựa chọn lĩnh vực kinh doanh làm hình thức báo cáo bộ phận chính yếu và khu vực địa lý làm hình thức báo cáo bộ phận thứ yếu.

IV.31. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Tiền mặt	7.351.090.212	854.453.646
Tiền gửi không kỳ hạn	3.733.341.024.200	2.869.147.973.681
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM	*1.202.308.347.754*	*1.201.685.220.415*
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	*1.854.924.035.551*	*1.347.030.774.046*
+ Ngân hàng khác	*676.108.640.895*	*320.431.979.220*
Các khoản tương đương tiền	1.231.415.375.201	1.482.027.954.416
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	*1.144.633.440.060*	*1.480.430.198.396*
Lãi các khoản tiền gửi kỳ hạn dưới ba tháng	*86.781.935.141*	*1.597.756.020*
Cộng	**4.972.107.489.613**	**4.352.030.381.743**

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 2,4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,4%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.041 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 644 tỷ VND).

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

V.2. a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
V.2. a1. Ngắn hạn	**19.073.862.415.886**	**19.072.411.736.475**	**(1.450.679.411)**	**17.169.329.381.072**	**17.167.261.103.622**	**(2.068.277.450)**
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.098.344.206.986	1.098.344.206.986	-	39.593.135.164	39.593.135.164	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	30.959.861.296	30.959.861.296	-	464.942.881	464.942.881	-
Trái phiếu	2.023.600.000	607.080.000	(1.416.520.000)	2.023.600.000	607.080.000	(1.416.520.000)
Lãi trái phiếu	113.864.707	79.705.296	(34.159.411)	113.864.707	79.705.296	(34.159.411)
Cho vay	16.143.293.143.268	16.143.293.143.268	-	15.471.162.455.419	15.470.633.270.722	(529.184.697)
Lãi cho vay	1.799.127.739.629	1.799.127.739.629	-	1.655.971.382.901	1.655.882.969.559	(88.413.342)
V.2. a2. Dài hạn	**10.961.290.277.991**	**10.961.290.277.991**	-	**8.921.998.609.035**	**8.921.998.609.035**	-
Cho vay	2.906.747.000.000	2.906.747.000.000	-	2.879.396.000.000	2.879.396.000.000	-
Lãi cho vay	390.575.341	390.575.341	-	229.906.849	229.906.849	-
Hợp tác đầu tư (**)	7.956.202.683.465	7.956.202.683.465	-	5.952.247.305.381	5.952.247.305.381	-
Lãi hợp tác đầu tư	97.950.019.185	97.950.019.185	-	90.125.396.805	90.125.396.805	-
Cộng	**30.035.152.693.877**	**30.033.702.014.466**	**(1.450.679.411)**	**26.091.327.990.107**	**26.089.259.712.657**	**(2.068.277.450)**

V.2. a3. Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên ba tháng với lãi suất hàng năm được hưởng từ 3,05%/năm đến 8,1%/năm (tại ngày 31/12/2025: 2,3%/năm đến 4,8%/năm).

(**) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát hoạt động hợp tác kinh doanh, Tập đoàn sẽ được nhận một khoản tạm ứng lợi nhuận tối thiểu định kỳ và phần chênh lệch giữa lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận phân chia giữa các bên hợp tác đầu tư với khoản tạm ứng đã nhận. Theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026, Tập đoàn đã thực hiện phân loại lại các khoản đầu tư này như các khoản cho vay và trình bày lại từ "Phải thu khác" sang "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn".

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

V.2. a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

V.2. a3. Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Các khoản đầu tư trái phiếu có phát sinh dấu hiệu suy giảm giá trị, Tập đoàn đã trích lập dự phòng tổn thất. Khoản lãi dự thu liên quan đến khoản đầu tư này được tạm ngừng ghi nhận nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng. Tập đoàn đang tiếp tục theo dõi và đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư này để xác định mức dự phòng phù hợp trong các kỳ tiếp theo. Đối với các khoản còn lại, Ban Tổng Giám đốc đánh giá chưa có dấu hiệu suy giảm và có khả năng thu hồi trong tương lai.

V.2. a4. Thuyết minh các khoản cho vay Bên liên quan

Chi tiết đối tượng cho vay bên liên quan được trình bày tại thuyết minh bên liên quan số IX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

Khoản cho vay đối với bên liên quan không có tài sản đảm bảo, được thực hiện phù hợp với quy định tài chính và quy chế quản lý vốn nội bộ của Tập đoàn, trên cơ sở các điều khoản đã được phê duyệt theo thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các điều kiện giao dịch, bao gồm lãi suất và thời hạn vay, phù hợp với điều kiện giao dịch thông thường trên thị trường tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi các khoản cho vay theo các điều khoản đã ký kết. Tập đoàn thường xuyên theo dõi tình hình tài chính và khả năng thanh toán của bên vay để đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

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

V.2. b. Đầu tư vào công ty liên kết

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

STT	Tên công ty liên kết	Giá trị hợp lý 01/01/2026	Giá trị ghi sổ 01/01/2026	Biến động khoản đầu tư trong kỳ: Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	Biến động khoản đầu tư trong kỳ: Cổ tức đã nhận trong kỳ	Giá trị ghi sổ 30/06/2026	Giá trị hợp lý 30/06/2026
1.	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	(*)	1.422.052.404.138	10.276.202.069	-	1.432.328.606.207	(*)
2.	Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	(*)	1.032.740.143.520	24.097.742.206	-	1.056.837.885.726	(*)
3.	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	(*)	955.646.000.000	(1.932.129.580)	-	953.713.870.420	(*)
4.	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	(*)	565.117.061.043	(2.041.880.526)	-	563.075.180.517	(*)
5.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	(*)	536.523.903.467	(18.147.900)	-	536.505.755.567	(*)
6.	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	(*)	398.331.750.125	(18.881.481)	-	398.312.868.644	(*)
7.	Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	(*)	83.182.471.180	3.144.399.701	(6.852.604.229)	79.474.266.652	(*)
8.	Công ty CP Hùng Ngự Security	(*)	2.299.524.634	(3.870.894)	-	2.295.653.740	(*)
9.	Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	(*)	739.246.051	(15.579.402)	-	723.666.649	(*)
10.	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	(*)	-	-	-	-	(*)
	Cộng		**4.996.632.504.158**	**33.487.854.193**	**(6.852.604.229)**	**5.023.267.754.122**	

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

*1. **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 góp 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.*

*2. **Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - Công ty Cổ phần** được thành lập vào năm 2014 với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, thương mại, dịch vụ. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.250 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 24,03%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*3. **Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City** được thành lập vào năm 2017 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 1.950 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

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

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong kỳ (tiếp theo):

*4. **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. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 363 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48,98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*5. **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. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 623,2 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.*

*6. **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. Vốn góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 272,9 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.*

*7. **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 góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 80 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 25%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*8. **Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security** được thành lập vào năm 2020 với hoạt động kinh doanh dịch vụ bảo vệ. Vốn góp 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.*

*9. **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 góp chủ sở hữu tại ngày cuối kỳ là 15 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn tỷ lệ 37,75%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.*

*10. **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 góp 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.*

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn và công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại thuyết minh IX.2 - Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 30/06/2026 và 31/12/2025 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.

Tập đoàn đã dùng toàn bộ khoản đầu tư vào cổ phiếu của Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty cổ phần và Công ty TNHH Vũng Tàu Investment để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

V.2. c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
V.2. c1. Đầu tư ngắn hạn khác	**100.500.000.000**	**100.500.000.000**	-	**180.500.000.000**	**180.500.000.000**	-
Hợp đồng BCC không đồng kiểm soát (*)	100.500.000.000	100.500.000.000	-	180.500.000.000	180.500.000.000	-
+ Công ty TNHH Bất động sản Industry	*100.500.000.000*	*100.500.000.000*	-	*100.500.000.000*	*100.500.000.000*	-
+ Công ty khác	-	-	-	*80.000.000.000*	*80.000.000.000*	-
c2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác dài hạn	**2.868.781.514.598**	**2.862.773.345.259**	**(6.008.169.339)**	**4.260.481.514.598**	**4.255.182.566.170**	**(5.298.948.428)**
Hợp đồng BCC không đồng kiểm soát (*)	2.567.341.000.000	2.567.341.000.000	-	3.959.041.000.000	3.959.041.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (**)	271.075.164.598	271.075.164.598	-	271.075.164.598	271.075.164.598	-
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	15.000.000.000	8.991.830.661	(6.008.169.339)	15.000.000.000	9.701.051.572	(5.298.948.428)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	7.939.750.000	7.939.750.000	-	7.939.750.000	7.939.750.000	-
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	6.425.600.000	6.425.600.000	-	6.425.600.000	6.425.600.000	-
Công ty Cổ phần Novareal	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Cộng	**2.969.281.514.598**	**2.963.273.345.259**	**(6.008.169.339)**	**4.440.981.514.598**	**4.435.682.566.170**	**(5.298.948.428)**

(*) Khoản đầu tư góp vốn theo Hợp đồng BCC được thực hiện theo thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác nhằm triển khai phát triển dự án bất động sản. BCC có các điều kiện thỏa thuận là Tập đoàn không có quyền kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư có khả năng thu hồi và mang lại lợi ích kinh tế theo kế hoạch hợp tác.

(**) 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 là 1.920 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

Theo báo cáo tài chính năm 2025, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal có lãi và luỹ kế lợi nhuận dương; Công ty Cổ phần Hồng Ngự City có lũy kế lợi nhuận âm, Tập đoàn đã lập dự phòng đầy đủ cho khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 30/06/2026 và 31/12/2025 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.

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

V.2. d. Tình hình biến động dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh (giảm) khác	30/06/2026
Ngắn hạn	**2.068.277.450**	-	-	**(617.598.039)**	**1.450.679.411**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.068.277.450	-	-	(617.598.039)	1.450.679.411
Dài hạn	**5.298.948.428**	**709.220.911**	-	-	**6.008.169.339**
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	5.298.948.428	709.220.911	-	-	6.008.169.339
Tổng	**7.367.225.878**	**709.220.911**	-	**(617.598.039)**	**7.458.848.750**

V.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	2.490.025.357.713	-	2.342.081.820.070	-
Bên liên quan (*)	*20.203.887.810*	-	*20.825.145.237*	-
Bên thứ ba	*2.469.821.469.903*	-	*2.321.256.674.833*	-
Phải thu khách hàng khác	1.019.510.840.880	(17.498.017.813)	932.201.052.230	(17.029.537.813)
Bên thứ ba	*1.019.510.840.880*	*(17.498.017.813)*	*932.201.052.230*	*(17.029.537.813)*
Cộng	**3.509.536.198.593**	**(17.498.017.813)**	**3.274.282.872.300**	**(17.029.537.813)**

Tại ngày 30/06/2026 và 31/12/2025, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn 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.

(*) Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

Phải thu khách hàng đối với bên liên quan phát sinh chủ yếu từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ giữa Tập đoàn và các bên liên quan trong quá trình hoạt động thương mại thông thường. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu đối với bên liên quan có khả năng thu hồi đầy đủ tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

V.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*3.357.725.828.611*	-	*3.535.901.059.519*	-
Công ty Cổ phần Nova E&C	*765.627.621.954*	-	*781.890.140.961*	-
Các nhà cung cấp khác	*3.933.836.933.766*	*(1.117.144.386)*	*3.835.354.792.684*	*(1.159.144.386)*
Cộng	**8.057.190.384.33I**	**(1.117.144.386)**	**8.153.145.993.164**	**(1.159.144.386)**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản trả trước cho người bán có khả năng được thực hiện và quyết toán đầy đủ thông qua việc nhận hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng. Tập đoàn thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng và khả năng hoàn trả của nhà cung cấp để đánh giá tổn thất phù hợp. Tập đoàn đã trích lập dự phòng đối với các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán.

V.5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**
V.5. a. Phải thu khác ngắn hạn	**17.461.215.577.682**	**(34.934.950.342)**	**17.590.624.637.524**	**(16.934.950.342)**
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	3.033.383.667.804	-	4.198.475.417.804	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án	2.838.062.845.364	-	2.837.928.079.141	-
Khoản đảm bảo cho hợp đồng nguyên tắc	2.208.709.454.287	-	2.375.844.159.395	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	152.116.027.397	-	265.858.501.919	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.196.929.361.644	-	1.170.000.000.000	-
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản	999.279.180.821	-	1.148.733.241.334	-
Thuế GTGT tạm nộp	979.507.548.218	-	1.053.540.648.472	-
Tạm ứng cho các dự án	385.474.419.045	-	385.747.732.488	-
Phải thu khác	5.667.753.073.102	(34.934.950.342)	4.154.496.856.971	(16.934.950.342)
V.5. b. Phải thu khác dài hạn	**16.089.075.517.457**	**(16.502.000.000)**	**14.944.300.195.178**	**(16.502.000.000)**
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án	2.034.889.264.000	-	2.034.889.264.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	201.091.055.880	-	200.724.247.442	-
Khoản đảm bảo cho hợp đồng nguyên tắc	11.814.888.088.767	-	10.624.633.088.767	-
Đặt cọc mua cổ phần, chuyển nhượng vốn góp	-	-	102.040.000.000	-
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản	828.736.121.009	-	681.545.149.638	-
Phải thu khác	1.209.470.987.801	(16.502.000.000)	1.300.468.445.331	(16.502.000.000)
Cộng	**33.550.291.095.139**	**(51.436.950.342)**	**32.534.924.832.702**	**(33.436.950.342)**

V.5. c. Bên liên quan	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**
Phải thu khác ngắn hạn bên liên quan	118.204.224.122	(15.000.000.000)	155.654.224.122	(15.000.000.000)

Số dư phải thu khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.2 – Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

(*) Đây là các khoản 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 góp vốn vào đơn vị khác khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khác khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu khác để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

V.6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026 (trình bày lại)		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
V.6. a. Ngắn hạn	**99.128.888.464**	**3.926.727.320**		**81.186.968.464**	**4.411.287.320**	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.367.011.633	3.868.993.820		21.383.091.633	4.353.553.820	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	*10.263.645.778*	-	*> 3 năm*	*10.263.645.778*	-	*> 3 năm*
Khách hàng khác	*11.103.365.855*	*3.868.993.820*	*> 3 năm*	*11.119.445.855*	*4.353.553.820*	*> 3 năm*
Trả trước cho người bán	1.117.144.386	-	*> 3 năm*	1.159.144.386	-	*> 3 năm*
Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi	41.652.048.603	-	*> 3 năm*	41.652.048.603	-	*> 3 năm*
Phải thu khác	34.992.683.842	57.733.500		16.992.683.842	57.733.500	
Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	*15.000.000.000*	-	*> 3 năm*	*15.000.000.000*	-	*> 3 năm*
Công ty TV84	*18.000.000.000*	-	*> 3 năm*	-	-	
Khách hàng khác	*1.992.683.842*	*57.733.500*	*> 3 năm*	*1.992.683.842*	*57.733.500*	*> 3 năm*
V.6. b. Dài hạn	**16.502.000.000**	-		**16.502.000.000**	-	
Phải thu khác	16.502.000.000	-		16.502.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam	*16.500.000.000*	-	*> 3 năm*	*16.500.000.000*	-	*> 3 năm*
Công ty khác	*2.000.000*	-	*> 3 năm*	*2.000.000*	-	*> 3 năm*
Tổng cộng	**115.630.888.464**	**3.926.727.320**		**97.688.968.464**	**4.411.287.320**	

V.6. c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Khoản mục	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/06/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	17.029.537.813	468.480.000	-	17.498.017.813
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.159.144.386	66.000.000	(108.000.000)	1.117.144.386
Phải thu khác ngắn hạn	16.934.950.342	18.000.000.000	-	34.934.950.342
Phải thu khác dài hạn	16.502.000.000	-	-	16.502.000.000
Thuế GTGT đầu vào không thể thu hồi	41.652.048.603	-	-	41.652.048.603
Tổng	**93.277.681.144**	**18.534.480.000**	**(108.000.000)**	**111.704.161.144**

Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với các bên để thu hồi công nợ gốc và các khoản lãi/phạt phát sinh theo hợp đồng. Việc ghi nhận doanh thu sẽ được xem xét khi khả năng thu hồi trở nên chắc chắn hơn trong các kỳ kế toán tiếp theo.

V.7. Hàng tồn kho

V.7. a. Hàng tồn kho	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	147.924.441.940.408	(420.708.976.091)	144.877.131.096.827	(420.708.976.091)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	10.093.065.177.760	-	8.753.851.320.148	-
Hàng hoá bất động sản	87.821.540.052	-	87.821.540.052	-
Hàng hóa khác	27.291.944.991	-	25.925.074.006	-
Cộng	**158.132.620.603.211**	**(420.708.976.091)**	**153.744.729.031.033**	**(420.708.976.091)**

V.7. b. Giá trị hàng tồn kho có dấu hiệu suy giảm giá trị

	30/06/2026	01/01/2026
Bất động sản để bán đang xây dựng	420.708.976.091	420.708.976.091
Cộng	**420.708.976.091**	**420.708.976.091**

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn có một số hàng tồn kho có dấu hiệu suy giảm giá trị. Tập đoàn đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phù hợp theo quy định hiện hành.

V.7. c. Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	06 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Số đầu kỳ	**420.708.976.091**	**420.500.976.091**
Trích lập dự phòng bổ sung	-	208.000.000
Số cuối kỳ	**420.708.976.091**	**420.708.976.091**

(*) 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 dự án. Tại ngày 30/06/2026, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Một phần hàng tồn kho của Tập đoàn, với giá trị tại ngày 30/06/2026 là 66.030 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 là 63.399 tỷ VND), đang được dùng để thế chấp bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc sử dụng làm tài sản bảo đảm không ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn.

Giá trị hàng tồn kho bao gồm chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ với giá trị là 2.949 tỷ VND (năm 2025 là 6.488 tỷ VND) phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hàng tồn kho đủ điều kiện vốn hóa theo quy định hiện hành.

Tại ngày 30/06/2026 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 07 năm 2014, Tập đoàn 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 giữa niên độ 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.

V.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**695.158.023.695**	**612.988.550.627**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	656.513.658.213	568.925.896.327
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.984.604.914	1.619.575.206
Các khoản khác	36.659.760.568	42.443.079.094
b. Dài hạn	**1.422.565.394.581**	**1.438.453.364.532**
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	1.377.646.093.707	1.388.280.024.498
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	8.489.317.875	14.393.837.761
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.856.546.161	7.961.638.465
Các khoản khác	27.573.436.838	27.817.863.808
Cộng	**2.117.723.418.276**	**2.051.441.915.159**

V.9. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**56.182.999.829**	**56.182.999.829**	**67.880.374.251**	**67.880.374.251**
Dự án tại phường An Khánh, Tp.HCM (*)	43.283.341.187	43.283.341.187	54.980.715.609	54.980.715.609
Dự án tại phường Long Trường, Tp.HCM	12.899.658.642	12.899.658.642	12.899.658.642	12.899.658.642
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**363.073.286.059**	**363.073.286.059**	**356.712.819.975**	**356.712.819.975**
Mua sắm	275.494.483.990	275.494.483.990	274.905.083.990	274.905.083.990
Thi công nhà mẫu	55.968.723.485	55.968.723.485	55.968.723.485	55.968.723.485
Cải tạo văn phòng	17.685.053.418	17.685.053.418	15.483.301.375	15.483.301.375
Khác	13.925.025.166	13.925.025.166	10.355.711.125	10.355.711.125
Cộng	**419.256.285.888**	**419.256.285.888**	**424.593.194.226**	**424.593.194.226**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại Phường An Khánh và 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.

(*) Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện chuyển nhượng một phần tài sản tại phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh. Doanh thu và giá vốn từ việc chuyển nhượng đã được Tập đoàn ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Trong kỳ này và kỳ trước, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

Tập đoàn thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trên cơ sở tình hình thị trường, tiến độ triển khai dự án, yếu tố pháp lý và khả năng thực hiện của các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị ghi sổ của khoản mục này không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	1.766.088.893.707	51.070.178.759	303.178.019.605	71.098.448.857	172.287.034.603	**2.363.722.575.531**
Mua trong kỳ	-	*595.195.000*	-	*1.849.670.000*	*211.090.000*	***2.655.955.000***
Thanh lý, nhượng bán	-	*(313.660.000)*	*(2.475.200.000)*	-	-	***(2.788.860.000)***
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	*(93.272.727)*	-	***(93.272.727)***
Số dư cuối kỳ	1.766.088.893.707	51.351.713.759	300.702.819.605	72.854.846.130	172.498.124.603	**2.363.496.397.804**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	235.817.703.320	33.219.735.968	169.772.967.004	65.596.922.512	19.828.244.833	**524.235.573.637**
Khấu hao trong kỳ	*29.500.360.524*	*1.759.894.363*	*15.056.380.553*	*1.714.571.319*	*5.808.784.770*	***53.839.991.529***
Thanh lý, nhượng bán	-	*(280.053.572)*	*(2.475.200.000)*	-	-	***(2.755.253.572)***
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	*(93.272.727)*	-	***(93.272.727)***
Số dư cuối kỳ	265.318.063.844	34.699.576.759	182.354.147.557	67.218.221.104	25.637.029.603	**575.227.038.867**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	1.530.271.190.387	17.850.442.791	133.405.052.601	5.501.526.345	152.458.789.770	**1.839.487.001.894**
Số dư cuối kỳ	1.500.770.829.863	16.652.137.000	118.348.672.048	5.636.625.026	146.861.095.000	**1.788.269.358.937**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.150 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 1.176 tỷ VND).

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 98 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 96 tỷ VND).

Tài sản cố định hữu hình chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là khách sạn Movenpick, Dự án Legacy Mekong (Azerai Cần Thơ Resort).

V.11. 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 kỳ	57.754.517.947	30.000.000	113.210.904.282	**170.995.422.229**
Mua trong kỳ	-	-	*600.000.000*	***600.000.000***
Chuyển từ mua sắm dở dang	*439.437.570.474*	-	-	***439.437.570.474***
Số dư cuối kỳ	497.192.088.421	30.000.000	113.810.904.282	**611.032.992.703**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đư đầu kỳ	-	30.000.000	109.927.142.637	**109.957.142.637**
Khấu hao trong kỳ	-	-	*880.336.688*	***880.336.688***
Số dư cuối kỳ	-	30.000.000	110.807.479.325	**110.837.479.325**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	57.754.517.947	-	3.283.761.645	**61.038.279.592**
Số dư cuối kỳ	497.192.088.421	-	3.003.424.957	**500.195.513.378**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 56 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 56 tỷ VND).

TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 105 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là 105 tỷ VND).

Tài sản cố định vô hình chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là Quyền sử dụng thửa đất số 478 tại 136 Lý Chính Thắng.

V.12. Bất động sản đầu tư (BĐSĐT)

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	**6.080.335.521.638**
Số dư cuối kỳ	76.447.986.207	5.937.335.978.972	66.551.556.459	**6.080.335.521.638**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	914.271.780.038	14.820.044.266	**929.091.824.304**
Khấu hao trong kỳ	-	*105.732.958.883*	*4.039.511.183*	***109.772.470.066***
Số dư cuối kỳ	-	1.020.004.738.921	18.859.555.449	**1.038.864.294.370**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	76.447.986.207	5.023.064.198.934	51.731.512.193	**5.151.243.697.334**
Số dư cuối kỳ	76.447.986.207	4.917.331.240.051	47.692.001.010	**5.041.471.227.268**

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là: 993 tỷ VND. (Tại ngày đầu kỳ là: 1.008 tỷ VND).

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.

Bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn trong Tập đoàn tại ngày cuối kỳ là Công viên nước Wonderland Water Park.

V.13. Tài sản khác	**30/06/2026**	**01/01/2026 (Trình bày lại)**
V.13. a. Ngắn hạn	**59.591.761.037**	**59.468.296.791**
Tiền và các khoản tương dương tiền bị hạn chế sử dụng	59.591.761.037	59.468.296.791
V.13. b. Dài hạn	**3.455.086.234**	-
Tiền và các khoản tương dương tiền bị hạn chế sử dụng	3.455.086.234	-
Cộng	**63.046.847.271**	**59.468.296.791**

V.14. Lợi thế thương mại (LTTM)

Biến động về lợi thế thương mại trong kỳ như sau:	**06 tháng đầu năm 2026**	**Năm 2025**
Số đầu kỳ	**1.639.299.616.147**	**2.475.838.484.574**
Phân bổ trong kỳ	(304.591.603.612)	(704.599.475.957)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(296.992.773)	(131.939.392.470)
Số cuối kỳ	**1.334.411.019.762**	**1.639.299.616.147**

V.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	**01/01/2026**
Bên liên quan (*Chi tiết thuyết minh số IX.2*)	1.485.887.095	1.485.887.095
Bên thứ ba	7.592.521.432.976	8.066.301.357.887
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	*859.534.400.118*	*882.399.878.576*
Khác	*6.732.987.032.858*	*7.183.901.479.311*
Cộng	**7.594.007.320.071**	**8.067.787.244.982**

Các khoản phải trả người bán chủ yếu phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng, tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và các dịch vụ liên quan đến phát triển dự án. Tiến độ thanh toán phụ thuộc vào tiến độ nghiệm thu khối lượng thực hiện, điều kiện hợp đồng và khả năng thu xếp nguồn vốn của Tập đoàn.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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.

V.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	**01/01/2026**
Bên thứ ba	24.551.407.687.874	20.353.028.512.829
Công ty CP Đầu tư Construct	*2.909.680.327.285*	*1.783.533.818.188*
Khách hàng khác	*21.641.727.360.589*	*18.569.494.694.641*
Cộng	**24.551.407.687.874**	**20.353.028.512.829**

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. Việc ghi nhận doanh thu được thực hiện khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ bàn giao bất động sản cho khách hàng theo các điều khoản hợp đồng và quy định pháp luật hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ liên quan đến các khoản người mua trả tiền trước nhằm hạn chế rủi ro phát sinh nghĩa vụ hoàn trả hoặc bồi thường cho khách hàng.

V.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

V.17. a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	30/06/2026
Tiền sử dụng đất (*)	1.065.327.456.024	1.797.482.426	44.531.650.969	1.022.593.287.481
Tiền phạt chậm nộp (*)	309.940.798.025	-	-	309.940.798.025
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	246.134.896.508	599.465.939.916	666.423.795.953	179.177.040.471
Thuế thu nhập doanh nghiệp	481.259.624.557	388.487.693.461	123.460.773.888	746.286.544.130
Thuế thu nhập cá nhân	5.871.977.355	50.270.060.640	26.135.508.487	30.006.529.508
Các khoản thuế khác	20.141.504.986	55.756.510.196	56.955.978.802	18.942.036.380
Cộng	**2.128.676.257.455**	**1.095.777.686.639**	**917.507.708.099**	**2.306.946.235.995**

V.17. b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cấn trừ/khác)	30/06/2026
Thuế GTGT được khấu trừ	1.228.847.197.639	230.518.106.745	383.087.337.810	1.076.277.966.574
Thuế TNDN tạm nộp 1%	215.537.916.219	107.430.739	8.011.310.827	207.634.036.131
Thuế TNDN nộp thừa	6.145.150.733	-	(43.836.696.357)	49.981.847.090
Thuế khác nộp thừa	17.866.908.733	230.280.574	(176.501.860.936)	194.599.050.243
Cộng	**1.468.397.173.324**	**230.855.818.058**	**170.760.091.344**	**1.528.492.900.038**

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn đã dự phòng phải thu khó đòi thuế VAT đầu vào số tiền: 41.652.048.603 VND.

Các tờ khai thuế của Tập đoàn vẫn có thể chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế trong các thời kỳ chưa hết thời hiệu thanh tra, kiểm tra theo quy định của pháp luật thuế. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn đã tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, do việc áp dụng và diễn giải pháp luật thuế có thể khác nhau giữa Tập đoàn và cơ quan thuế, số thuế phải nộp cuối cùng có thể khác với số đã ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

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

Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% đối với hàng hóa và dịch vụ khác theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Tập đoàn trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế.

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản khi thu tiền khách hàng Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính Phủ. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

V.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất

Các nghĩa vụ tài chính về đất của Tập đoàn được xác định trên cơ sở hồ sơ pháp lý của từng dự án và các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Giá trị nghĩa vụ tài chính cuối cùng có thể được điều chỉnh khi có quyết định phê duyệt chính thức hoặc kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan chức năng.

(*) Tiền sử dụng đất của Tập đoàn tại ngày cuối kỳ chủ yếu là tiền sử dụng đất của dự án Lakeview City số tiền 1.014.630.416.641 đồng, chi tiết như sau:

Nghĩa vụ tiền sử dụng đất bao gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất liên quan đến khu đất khoảng 30,1 ha tại dự án Lakeview City (phường Bình Trưng, TP. Thủ Đức, TP.HCM). Ngày 20/02/2008, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT về chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc. Ngày 29/12/2020, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Quyết định số 4777/QĐ-UBND phê duyệt giá đất, làm cơ sở để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính về đất theo đơn giá tại thời điểm năm 2017. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế đã ban hành các Thông báo nộp tiền, bao gồm Thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/04/2024, với tổng số tiền phải nộp là 6.707.482.810.333 đồng (bao gồm tiền chậm nộp).

Ngày 01 tháng 04 năm 2025, Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực, quy định cơ chế, chính sách liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất đối với các dự án thuộc phạm vi điều chỉnh.

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2025, Ủy ban nhân dân TP.HCM ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể theo thời điểm tháng 11 năm 2008.

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

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

Trên cơ sở các văn bản nêu trên, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của Tập đoàn đã được ghi nhận theo các thông báo của cơ quan nhà nước. Một số nội dung liên quan đến việc xác định chi phí được khấu trừ và khoản thuế có thể được hoàn lại (nếu có) vẫn đang trong quá trình xem xét bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

V.18. Phải trả người lao động	30/06/2026	01/01/2026
Tiền lương phải trả	44.060.386.851	32.354.730.614
Cộng	**44.060.386.851**	**32.354.730.614**

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.

V.19. Chi phí phải trả	30/06/2026	01/01/2026
V.19. a. Ngắn hạn	**19.951.527.779.658**	**17.961.987.163.537**
Chi phí lãi vay phải trả	11.259.501.780.379	10.973.793.086.478
Trích trước chi phí xây dựng	5.077.534.434.858	4.735.317.291.614
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	2.409.169.045.819	1.567.617.341.829
Chi phí cam kết thuê (*)	587.279.602.191	503.829.775.782
Các khoản trích trước khác	618.042.916.411	181.429.667.834
V.19. b. Dài hạn	**695.046.536.826**	**606.309.343.080**
Chi phí lãi vay phải trả	632.268.405.227	459.677.917.280
Chi phí cam kết thuê	62.778.131.599	146.631.425.800
Cộng	**20.646.574.316.484**	**18.568.296.506.617**

V.19. c. Trích trước chi phí phải trả theo đối tượng		
Bên liên quan (xem thuyết minh IX.2)	38.580.766.717	62.290.797.617
Bên thứ ba	20.607.993.549.767	18.506.005.709.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch	*1.906.507.358.744*	*1.629.728.139.802*
Bên thứ ba khác	*18.701.486.191.023*	*16.876.277.569.198*
Cộng	**20.646.574.316.484**	**18.568.296.506.617**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản chi phí phải trả đã được ghi nhận đầy đủ và hợp lý trên cơ sở các nghĩa vụ hiện có của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Việc xác định chi phí phải trả đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc sử dụng các giả định và ước tính phù hợp dựa trên thông tin hiện có tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này.

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có các khoản lãi vay quá hạn thanh toán với tổng giá trị là 4.821 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các biện pháp tái cơ cấu nguồn vốn và làm việc với các bên cho vay để gia hạn thời gian thanh toán. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ nợ đến hạn trong tương lai.

(*) Đây là khoản chi phí cam kết thuê lại sản phẩm của một số sản phẩm thuộc dự án NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm. Tập đoàn cam kết thanh toán tiền thuê theo tiến độ hợp đồng thuê sau khi khách hàng nhận bàn giao sản phẩm và bàn giao lại cho Tập đoàn thuê.

V.20. Doanh thu chưa thực hiện	30/06/2026	01/01/2026
V.20. a. Ngắn hạn	**1.592.042.654**	**1.632.042.654**
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.592.042.654	1.592.042.654
Các khoản doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	-	40.000.000
V.20. b. Dài hạn	**220.668.978.625**	**223.394.316.800**
Doanh thu cho thuê bất động sản	220.668.978.625	223.394.316.800
Cộng	**222.261.021.279**	**225.026.359.454**
V.20. c. Doanh thu chưa thực hiện theo đối tượng		
Bên thứ ba	222.261.021.279	225.026.359.454
Công ty TNHH Nova Property Management	*152.417.971.350*	*154.272.241.454*
Khác	*69.843.049.929*	*70.754.118.000*
Cộng	**222.261.021.279**	**225.026.359.454**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có khoản doanh thu chưa thực hiện trọng yếu nào phát sinh từ các hợp đồng có khả năng không thực hiện được hoặc phát sinh tổn thất dự kiến.

V.21. Phải trả khác	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
V.21. a. Ngắn hạn	**15.302.684.726.555**	**15.684.268.851.710**
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	7.273.322.632	1.971.218.799
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	6.429.479.263.774	7.644.471.397.849
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (**)	2.244.472.407.194	2.166.577.190.786
Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.755.783.324.858	1.755.783.324.858
Đặt cọc mua bất động sản	920.294.329.592	424.090.224.489
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo	207.518.892.037	151.793.127.983
Quỹ bảo trì (***)	49.245.286.095	40.776.491.297
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.688.617.900.373	3.498.805.875.649
V.21. b. Dài hạn	**33.235.792.473.865**	**37.191.002.156.137**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	31.775.905.648.175	35.746.577.288.457
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**)	952.839.623.625	952.839.623.625
Phải trả do hoán đổi bất động sản	426.950.472.479	411.488.514.469
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.096.729.586	80.096.729.586
Cộng	**48.538.477.200.420**	**52.875.271.007.847**

V.21. Phải trả khác (tiếp theo)

V.21. c. Các khoản phải trả khác theo đối tượng	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên liên quan (xem thuyết minh IX.2)	222.791.920.845	307.196.098.583
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên thứ ba	48.315.685.279.575	52.568.074.909.264
Công ty CP Novareal	*16.959.591.605.633*	*21.030.687.271.246*
Đối tượng khác	*31.356.093.673.942*	*31.537.387.638.018*
Cộng	**48.538.477.200.420**	**52.875.271.007.847**

(*) 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.

Một số dự án thực hiện theo hình thức hợp tác kinh doanh đang chậm tiến độ so với kế hoạch ban đầu do các nguyên nhân khách quan liên quan đến thủ tục pháp lý, công tác giải phóng mặt bằng hoặc điều kiện thị trường. Ban Tổng Giám đốc đang phối hợp với các đối tác để rà soát tiến độ thực hiện và cập nhật kế hoạch triển khai phù hợp. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chưa ghi nhận tổn thất hoặc nghĩa vụ bổ sung trọng yếu phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

(**) 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.

(***) 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.

V.22. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	01/01/2026 (trình bày lại)	Trong kỳ			30/06/2026
		Tăng	Giảm	Phân loại lại	
a. Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả	**31.718.046.299.679**	**925.675.608.428**	**(5.257.888.637.925)**	**3.096.561.178.977**	**30.482.394.449.159**
Trái phiếu (22.1)	14.162.368.355.738	-	(1.225.960.771.337)	249.000.000.000	13.185.407.584.401
Vay ngân hàng (22.3)	4.729.983.754.257	-	(444.647.764.287)	2.851.223.928.893	7.136.559.918.863
Vay bên thứ ba (22.4)	12.787.958.035.469	1.096.998.100.000	(3.746.139.543.124)	600.000.000	10.139.416.592.345
Vay bên liên quan (22.5)	62.065.442.012	121.500.000	-	-	62.186.942.012
Chi phí liên quan đến khoản vay	-	(155.202.749.114)	145.384.076.275	-	(9.818.672.839)
Chi phí phát hành trái phiếu (22.2)	(24.329.287.797)	(16.241.242.458)	13.475.364.548	(4.262.749.916)	(31.357.915.623)
b. Vay dài hạn	**40.849.451.217.510**	**4.921.574.419.007**	**(245.877.622.928)**	**(3.096.561.178.977)**	**42.428.586.834.612**
Trái phiếu (22.1)	10.879.291.021.440	-	(116.329.163.600)	(249.000.000.000)	10.513.961.857.840
Vay ngân hàng (22.3)	22.451.134.400.688	4.734.585.341.032	(143.164.528.183)	(2.851.223.928.893)	24.191.331.284.644
Vay bên thứ ba (22.4)	2.411.180.000.000	90.000.000.000	(350.000.000)	(600.000.000)	2.500.230.000.000
Hợp tác đầu tư (22.6)	5.176.727.000.000	131.714.081.095	(16.667.000.000)	-	5.291.774.081.095
Chi phí lãi vay trả trước	-	(34.027.397.260)	4.931.506.850	-	(29.095.890.410)
Chi phí phát hành trái phiếu (22.2)	(68.881.204.618)	(697.605.860)	25.701.562.005	4.262.749.916	(39.614.498.557)
Cộng	**72.567.497.517.189**	**5.847.250.027.435**	**(5.503.766.260.853)**	-	**72.910.981.283.771**

Số dư nợ vay đang tái cơ cấu được trình bày tại thuyết minh I.10 Giả định hoạt động liên tục.

V.22. 1. Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn		
Trái phiếu ngắn hạn	**13.185.407.584.401**	**14.162.368.355.738**
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (1)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (2)	2.775.325.045.515	3.905.851.886.354
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (3)	1.833.003.400.000	1.809.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	2.130.770.366.325	1.946.593.558.827
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (5)	1.918.793.324.391	1.962.348.524.391
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (7)	916.278.619.642	926.100.104.460
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (8)	111.570.128.528	112.804.181.706
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (9)	71.666.700.000	71.666.700.000
Trái phiếu dài hạn	**10.513.961.857.840**	**10.879.291.021.440**
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (3)	1.275.000.000.000	1.299.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (4)	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (6)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
UBS AG,Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(10)	7.938.961.857.840	8.055.291.021.440
Cộng	**23.699.369.442.241**	**25.041.659.377.178**

1. 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 05 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 09 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 30/06/2026, 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.

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)

2. 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 bốn (4) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 30/06/2026 là 2.775,3 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 02 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 gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 724,9 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 05 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 gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 631,6 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 1.500 tỷ đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 03 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 03 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.418,8 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 03 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 30/06/2026, trái phiếu đã được tất toán toàn bộ.*

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)

3. 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 sáu (6) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 30/06/2026 là 3.108 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 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 08 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 08 năm 2025 và đã tất toán.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 08 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 08 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 08 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 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.405 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 06 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 06 năm 2027. Tại ngày 30/06/2026, 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, thành phố 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 06 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trái phiếu đã được gia hạn hai bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. 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, thành phố Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 23 tỷ đồng.*

** Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 315 tỷ đồng, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào tháng 08 năm 2027. Lãi suất được cố định bằng 10,5%/năm và lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư của dự án này với bên thứ ba. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 315 tỷ đồng.*

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)

3. 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 này đã được đồng ý gia hạn tới tháng 09 năm 2027. Lãi suất sau khi được gia hạn là cố định 10,5%/năm.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 09 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 09 năm 2026. Tại ngày 30/06/2026, trái phiếu đã được tất toán toàn bộ.
- 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, thành phố Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 500 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 gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 864 tỷ đồng.*

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 30/06/2026 là 2.130,8 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 09 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 gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác.. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 807 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 03 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 tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 269,3 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 02 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 gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 438,2 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 06 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 gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 262,2 tỷ đồng.*

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)

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

** 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 04 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 03 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Người sở hữu trái phiếu đã chấp nhận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn tới tháng 03 năm 2027. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 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 04 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. Tài sản đảm bảo đã được xử lý và thanh toán theo quy định của pháp luật. Đối với phần dư nợ còn lại, Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 93,6 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 09 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 tiếp tục đàm phán để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 35,5 tỷ đồng.*

5. 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 05 tháng 09 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 Tập đoàn. Tập đoàn đã đạt được sự đồng thuận của các Trái chủ thông qua nghị quyết về việc chuyển nhượng tài sản đảm bảo, theo đó số tiền thu được sau khi trừ đi các khoản chi phí, thuế, lệ phí liên quan sẽ được dùng thanh toán nợ gốc trước theo tỷ lệ sở hữu Trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 1.918,8 tỷ đồng.*

6. 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 07 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) năm so với ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Sau ngày 20/07/2027, các Trái chủ nắm giữ trên 65% có quyền yêu cầu Tập đoàn mua lại trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 1.300 tỷ đồng.*

7. 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 03 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 09 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 gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 916,3 tỷ đồng.*

V.22. 1. Trái phiếu (tiếp theo)

8. 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 07 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 để gia hạn và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 111,6 tỷ đồng.*

9. 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 03 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 30/06/2026 là 430,7 tỷ đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 03 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tập đoàn 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 30/06/2026 là 71,7 tỷ đồng.*

10. 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 07 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành và Kroll Trustee Services (HK) Limited (trước đây là Madison Pacific Trust Limited) là đại lý ủy thác hiện tại. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 07 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.

Tính đến ngày 30/06/2026, có 155 trái phiếu đã được chuyển đổi thành cổ phiếu của NVL. Do đó, dư nợ gốc trái phiếu còn lại tại ngày 30/06/2026 là 302.022.440 đô la Mỹ.

Vào ngày 17/07/2026, HĐQT đã ban hành nghị quyết về việc Tập đoàn đã hoàn thành các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc lần thứ ba chính thức có hiệu lực từ ngày 16/07/2026 (Ngày hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 318.256.590 đô la Mỹ, sẽ đáo hạn vào ngày 16/07/2028, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 06 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 34.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 173.708 cổ phiếu/Trái phiếu chuyển đổi.

V.22. 2. Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí tư vấn, đại lý phát hành, lưu ký, niêm yết, đăng ký và các chi phí liên quan khác. Các khoản chi phí này được ghi nhận giảm giá trị khoản nợ trái phiếu và được phân bổ vào chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của trái phiếu.

V.22. 3. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn	**7.136.559.918.863**	**4.729.983.754.257**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	596.747.047.031	136.361.928.289
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	1.749.520.137.971	1.367.205.563.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch) (3)	1.913.763.079.809	1.920.388.372.371
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)	820.000.000.000	160.050.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	4.165.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (5)	299.660.400.000	50.116.300.000
Vietnam JSC Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	299.660.400.000	50.116.300.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	782.293.493.154	394.186.986.304
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	337.962.860.898	339.132.860.911
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	150.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	325.000.000.000	304.687.943.382
Vay dài hạn	**24.191.331.284.644**	**22.451.134.400.688**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	8.413.741.829.744	7.910.513.764.321
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	6.856.145.909.485	6.507.786.946.570
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.110.510.752.576	1.339.840.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	9.610.000.000	13.775.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	199.773.600.000	451.046.700.000
Vietnam JSC Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	199.773.600.000	451.046.700.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	3.476.439.192.839	3.213.688.889.797
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	-	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	1.518.336.400.000	1.683.336.400.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (9)	2.407.000.000.000	880.000.000.000
Cộng	**31.327.891.203.507**	**27.181.118.154.945**

V.22. 3. 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 30/06/2026 là 9.010,5 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 03 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại phường Cát Lái, thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 5.669,4 tỷ đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 800 tỷ 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 09 năm 2026. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cơ sở của Ngân hàng áp dụng đối với khối khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay loại tiền VND, kỳ hạn hai mươi tư (24) tháng, kỳ điều chỉnh sáu (6) tháng một (1) lần tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,40%/năm ("Mức lãi suất điều chỉnh") nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tại từng thời điểm giải ngân. Lãi suất giải ngân là 13,3%/năm. 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, toàn bộ phần vốn góp của một công ty con và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại phường Long Phước, Tp.HCM. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 372,8 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 06 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 mười hai (12) 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 4,5%/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 thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 251,8 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 mười hai (12) 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 4,5%/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 thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 386,9 tỷ đồng.*

V.22. 3. 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 dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 2.329,6 tỷ đồng, bao gồm:*
- Khoản vay thứ nhất là 1.182 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 1.147,6 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 06 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất cơ sở của Ngân hàng áp dụng đối với Khối khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay loại tiền VND, kỳ hạn vay năm (5) năm, kỳ điều chỉnh 6 tháng/lần tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,4%/năm (Mức lãi suất điều chỉnh) nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tại từng thời điểm giải ngân. Lãi suất giải ngân tại 30/06/2026 là 13,5%/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, thành phố 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 30/06/2026 là 8.605,7 tỷ đồng. (Tại ngày 31/12/2025 là 7.875 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, và được xác định bằng lãi suất tham chiếu đối với các khoản giải ngân VND theo lãi suất trung dài hạn chuyển tiếp thời hạn khoản giải ngân lớn hơn 12 tháng và nhỏ hơn hoặc bằng 60 tháng áp dụng cho khách hàng lớn (CIB) tại ngày điều chỉnh lãi suất 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 các thành viên góp vốn trong Công ty con. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 504,8 tỷ đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.120 tỷ đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản nợ gốc vay được trả một (1) lần vào ngày đáo hạn, tiền lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 05 tháng 03 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 04 tháng 03 năm 2026 là 8,95%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu (6) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng mười hai (12) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 0,58%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản liên quan đến hai dự án thuộc Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty con và toàn bộ khoản đầu tư vào một công ty liên kết của Tập đoàn. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 825,3 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 cổ phần của Công ty con thuộc sở hữu của các cổ đông và quyền sử dụng đất của dự án tại Xã Hồ Tràm, Tp. Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 600 tỷ đồng.*

V.22. 3. 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 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 cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi suất đầu tiên, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 783,8 tỷ đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 765 tỷ đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay và tiền lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2026 và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 12 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 764,5 tỷ đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 2.000 tỷ đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 19 tháng 02 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn mười hai (12) tháng và nhỏ hơn hoặc bằng sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,2%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 306,5 tỷ đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.500 tỷ đồng, có thời hạn tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng và kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 14 tháng 02 năm 2028. Lãi vay được trả định kỳ mười hai (12) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay lớn hơn sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,85%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 213,4 tỷ đồng.*

** 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 06 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,51%-2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 858,6 tỷ đồng.*

V.22. 3. 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 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 ba (03) 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 06 năm 2028. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng, lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ vay là 3.300 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. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa hai bốn (24) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 25 tháng 03 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 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 448,7 tỷ đồng.*

3. UBS AG, Singapore Branch và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN HCM

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 và một số tài sản khác. Dư nợ gốc còn lại của khoản vay tại 30/06/2026 là 72.805.413 đô la Mỹ tương đương 1.913,8 tỷ đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

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 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ đồng. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

V.22. 3. 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, thành phố 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 30/06/2026, dư nợ vay còn lại là 1.499,8 tỷ đồng.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.395 tỷ đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau 12 tháng được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm. 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, thành phố Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án; cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; toàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án tại xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng và dự án tại phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2026 là 430,7 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 làm 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 kỳ là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 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 6%/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 tại thời điểm giải ngân), có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 13,775 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 5%/năm.*

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh, một số tài sản thuộc dự án tại Lâm Đồng và cổ phần của một công ty ở thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/07/2025, Tập đoàn 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 07 năm 2027. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đang đàm phán tiếp tục gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 4.258,7 tỷ đồng (Ngày 31/12/2025 là 3.608 tỷ đồng) như sau:

(*) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 350 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 hai mươi bảy (27) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào ngày 30 tháng 09 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là mười tám (18) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ vay 269 tỷ đồng.

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 570 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi lăm (45) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 07 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi mốt (21) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho ba (3) tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần: lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 07 tháng 07 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,9%-1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 7 tháng 7 năm 2026 được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ vay là 485 tỷ đồng.*

** Khoản vay bằng với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.320 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2027. Thời gian ân hạn lãi là mười lăm (15) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 9,45%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất cơ sở trung hạn VND kỳ hạn ba (3) tháng của TPBank dành cho khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ vay là 719,7 tỷ đồng.*

** 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 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 631,4 tỷ đồng.*

V.22. 3. 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 03 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 30/06/2026, số dư nợ vay 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 từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi ba (33) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 01 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:lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo cho đến ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank cộng (+) biên độ 1%/năm nhưng không thấp hơn 8,5%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sau ngày 23 tháng 01 năm 2026 được xác định bằng lãi suất cơ sở trung hạn, kỳ hạn ba (3) tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TP Bank cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 1.401,5 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 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 150,9 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 30/06/2026 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 06 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Cần Thơ.*

** Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 30/06/2026 là 200 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 06 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - 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.*

V.22. 3. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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 30/06/2026 là 1.843,3 tỷ đồng (Ngày 31/12/2025 là 1.988 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 Tập đoàn. Tại ngày 30/06/2026, khoản vay đã được tất toán.*

** 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 09 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 Tập đoàn. Tại ngày 30/06/2026, 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 30/06/2026, dư nợ của khoản vay là 1.477,7 tỷ đồng.*

9. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay là 880 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 08 năm 2028. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 13%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bằng Lãi suất cơ sở do Ngân hàng quy định từng thời kỳ cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hai dự án tại Huyện Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng, cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông và phần vốn góp trong một công ty con.*

** Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng cho vay là 1.527 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng, sau đó tiền nợ gốc vay được trả định kỳ một (1) năm một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 02 năm 2029. Thời gian ân hạn lãi là hai mươi bốn (24) tháng, sau đó lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất là 14,5%/năm cho một (1) năm đầu tiên, và chịu lãi suất 15,96%/năm trong năm thứ hai, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bằng Lãi suất cơ sở do Ngân hàng quy định từng thời kỳ cộng (+) biên độ 4,66%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ bốn dự án thành phần tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng, cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông và phần vốn góp trong một công ty con. Tại ngày 30/06/2026, dư nợ khoản vay là 1.527 tỷ đồng.*

V.22. 4. Vay bên thứ ba khác

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày 30/06/2026	Dư nợ tại ngày 01/01/2026
Vay ngắn hạn	**10.139.416.592.345**	**12.787.958.035.469**
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.972.361.131.922	2.982.651.205.079
Seatown Private Credit Master Fund (2)	-	2.314.845.520.000
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suise AG, Singapore Branch)(3)	1.445.730.000.000	1.450.735.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	972.582.000.000	975.949.000.000
Công ty Cổ phần Novareal (5)	1.274.997.000.000	1.272.110.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)	603.081.708.131	698.670.708.131
Khác (5)	2.870.664.752.292	3.092.996.602.259
Vay dài hạn	**2.500.230.000.000**	**2.411.180.000.000**
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (6)	2.500.000.000.000	2.410.000.000.000
Khác (5)	230.000.000	1.180.000.000
Cộng	**12.639.646.592.345**	**15.199.138.035.469**

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 kỳ là 113.077.727 đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay đến hạn vào ngày 18 tháng 08 năm 2025. Tập đoàn 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 Tập đoàn sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại thành phố 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. Tập đoàn đã ký hợp đồng tái cơ cấu và gia hạn khoản vay, theo đó dư nợ gốc của khoản vay được xác định lại kể từ 01/11/2025 là 113.077.727 đô la Mỹ và đang hoàn tất các thủ tục để khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2026. Đồng thời, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang đàm phán tiếp tục gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

Đây là khoản vay với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 110 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tập đoàn 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 thành phố 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. Tại ngày 30/06/2026, khoản vay đã được tất toán.

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 kỳ 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. Tập đoàn 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. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán một phần nợ gốc và lãi của khoản vay. Nguồn thanh toán từ việc bán tài sản đảm bảo. Đối với phần dư nợ còn lại, Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay.

V.22. 4. Vay bên thứ ba khác (tiếp theo)

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 kỳ 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 06 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 07 năm 2025. Tập đoàn 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 và các bên bảo đảm. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn khoản vay này.

5. Vay tổ chức và cá nhân khác

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 05 tháng tới 24 tháng, chịu lãi suất từ 4,1%/năm đến 14,7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

6. Các khoản vay có quyền chuyển đổi

Các khoản vay không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), có tổng hạn mức tối đa là 2.500 tỷ đồng với Các Bên Cho Vay, thời hạn vay là ba (3) năm kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Lãi suất vay là 14%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Các Bên Cho Vay có quyền thực hiện chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ khoản vay thành cổ phiếu NVL vào các kỳ chuyển đổi tại tháng thứ 18, tháng thứ 24 và tháng thứ 30 kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025. Giá Chuyển Đổi được tính bằng 115% nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách năm (5) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm khi phát sinh các sự kiện dẫn đến điều chỉnh giá cổ phiếu NVL theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với Các Bên Cho Vay. Tập đoàn có quyền hoàn trả trước hạn một hoặc nhiều lần với tổng số tiền trả trước tối đa 50% tổng dư nợ sau mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ khoản vay là 2.500 tỷ đồng.

V.22. 5. Vay bên liên quan

Khoản vay được trình bày tại Thuyết minh số IX.2 – Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

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.

V.22. 6. Hợp tác đầu tư

Bên hợp tác	**Dư nợ tại ngày**	
	30/06/2026	**01/01/2026**
Công ty TNHH Camelia Capital	1.080.800.000.000	1.025.000.000.000
Các bên thứ ba khác	4.210.974.081.095	4.151.727.000.000
Cộng	**5.291.774.081.095**	**5.176.727.000.000**

Đây là các khoản tiền nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát hoạt động hợp tác kinh doanh và sẽ được trả một khoản tạm ứng lợi nhuận tối thiểu định kỳ và phần chênh lệch giữa lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận phân chia giữa các bên hợp tác đầu tư với khoản tạm ứng đã trả. Căn cứ thông tư 99/2025/TT-BTC, Tập đoàn đã thực hiện phân loại lại các khoản này như các khoản vay và trình bày lại từ "Phải trả khác" sang "Vay".

V.23. Dự phòng phải trả	**30/06/2026**	**01/01/2026**
V.23. a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	31.321.594.127	44.008.232.698
Cộng	**31.321.594.127**	**44.008.232.698**
V.23. b. Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	301.802.070.766	300.740.021.176
Cộng	**301.802.070.766**	**300.740.021.176**

Tăng giảm dự phòng phải trả - chi tiết phát sinh như sau:

	Ngắn hạn	**Dài hạn**
Số đầu kỳ	**44.008.232.698**	**300.740.021.176**
Tăng do trích lập	-	15.018.265.840
Phân loại lại	(12.685.438.571)	12.685.438.571
Số đã sử dụng	(1.200.000)	(48.593.000)
Số hoàn nhập	-	(26.593.061.821)
Số cuối kỳ	**31.321.594.127**	**301.802.070.766**

Việc xác định giá trị dự phòng phải trả đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải sử dụng các xét đoán và ước tính đáng kể liên quan đến khả năng phát sinh nghĩa vụ, giá trị thanh toán dự kiến, tiến độ thực hiện các cam kết, kết quả giải quyết tranh chấp và các yếu tố kinh tế, pháp lý liên quan. Do bản chất của các nghĩa vụ này, giá trị thực tế phát sinh trong tương lai có thể khác với các ước tính đã ghi nhận tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

V.24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	**06 tháng đầu năm 2026**	**Năm 2025**
Số đầu kỳ	**4.834.707.349**	**4.834.707.349**
Số cuối kỳ	**4.834.707.349**	**4.834.707.349**

V.25. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	**01/01/2026 (Trình bày lại)**
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận các năm trước	213.610.000	213.610.000
Cộng	**213.610.000**	**213.610.000**

Khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại ngày 30/06/2026 là 213 triệu đồng, phát sinh từ Nghị quyết về việc phân phối lợi nhuận sau thuế các năm trước của các Công ty Con.

V.26. Vốn chủ sở hữu

V.26. I. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (trình bày lại)

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	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**	-	**13.281.118.742.079**	**9.457.258.311.909**	**47.291.024.358.614**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.743.741.158.759	117.666.349.452	1.861.407.508.211
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	1.950.728.288.494	3.978.915.353.144	5.929.643.641.638
Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	487.526.130.000	-	-	-	-	487.526.130.000
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (1)	-	940.490.274.833	1.636.583.910.000	-	-	2.577.074.184.833
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2)	-	539.510.371.680	207.503.940.000	-	-	747.014.311.680
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(688.907.500)	-	-	-	(688.907.500)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.851.613)	(10.851.613)
Số dư cuối năm trước	**20.476.097.640.000**	6.043.387.533.639	**1.844.087.850.000**	**16.975.588.189.332**	**13.553.829.162.892**	**58.892.990.375.863**
Số dư đầu kỳ này	**20.476.097.640.000**	**6.043.387.533.639**	**1.844.087.850.000**	**16.975.588.189.332**	**13.553.829.162.892**	**58.892.990.375.863**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.870.049.284.775	(98.490.729.056)	1.771.558.555.719
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	1.203.209.616.011	3.288.435.780.338	4.491.645.396.349
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(2.175.438.265)	(2.175.438.265)
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ phải trả (1)	1.636.583.910.000	-	(1.636.583.910.000)	-	-	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (2)	207.503.940.000	-	(207.503.940.000)	-	-	-
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (3)	24.779.250.000	59.470.484.400	-	-	-	84.249.734.400
Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (4)	-	(1.675.714.980.000)	1.675.714.980.000	-	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	(350.100.000)	-	-	-	(350.100.000)
Số dư cuối kỳ này	**22.344.964.740.000**	**4.426.792.938.039**	**1.675.714.980.000**	**20.048.847.090.118**	**16.741.598.775.909**	**65.237.918.524.066**

V.26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

V.26. 2. Thuyết minh lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát phản ánh phần vốn chủ sở hữu và kết quả hoạt động kinh doanh thuộc về các cổ đông không kiểm soát tại các công ty con do Tập đoàn kiểm soát.

Thông tin chi tiết về lợi ích của cổ đông không kiểm soát (NCI) tại các công ty con trọng yếu như sau:

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu của NCI	Vốn góp của NCI tại ngày cuối kỳ	01/01/2026	Lợi nhuận thuần trong kỳ	Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	Thay đổi khác	30/06/2026	Các khoản phải thu tại ngày cuối kỳ	Các khoản phải trả tại ngày cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	47,09%	2.626.591.302.912	3.698.762.142	(2.986.160.756)	2.455.550.990.304	-	2.456.263.591.690	10.007.800	169.305.000
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	55,81%	1.206.787.615.915	9.476.688.554.420	(1.603.476.249)	-	-	9.475.085.078.171	-	1.495.686.432.269
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	45,97%	1.336.074.033.616	(1.647.864.562.765)	(36.774.263.784)	-	-	(1.684.638.826.549)	7.425.600	40.000.000
Các công ty con khác		13.415.538.835.019	5.721.306.409.095	(57.126.828.267)	832.884.790.034	(2.175.438.265)	6.494.888.932.597		
Cộng		**18.584.991.787.462**	**13.553.829.162.892**	**(98.490.729.056)**	**3.288.435.780.338**	**(2.175.438.265)**	**16.741.598.775.909**		

V.26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

V.26. 3. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Diamond Properties	7,54%	1.683.922.890.000	1.643.010.700.000
Công ty Cổ phần NovaGroup	21,98%	4.910.716.890.000	3.353.034.770.000
Cổ đông khác	70,49%	15.750.324.960.000	15.480.052.170.000
Cộng	**100,00%**	**22.344.964.740.000**	**20.476.097.640.000**

Tại ngày 30/06/2026, 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.

Thuyết minh tình hình tăng vốn trong kỳ:

(1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07 tháng 08 năm 2025 và các Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08 tháng 09 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 168.014.696 cổ phiếu, tương đương 8,616% số cổ phần đang lưu hành của Tập đoàn. Giá phát hành dự kiến là 15.746,667 đồng/cổ phiếu và tổng giá trị các khoản nợ phải trả sẽ được hoán đổi là 2.645.671.499.267 đồng.

Theo Nghị quyết số 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua kết quả thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu, giá phát hành là 15.746,667 đồng/cổ phiếu. Giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 1.636.583.910.000 đồng và 940.490.274.833 đồng, tương ứng tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi là 2.577.074.200.878 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn này, các khoản vốn đã được kết chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(2) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 07 tháng 07 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 29.928.458 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 20.750.394 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 36.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, các khoản vốn này đã được kết chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(3) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 07 tháng 07 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết số 12/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 03 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 3.375.390 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu là 24.960 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 2.477.925 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 34.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 24.779.250.000 VND và 59.470.484.400 VND.

(4) Theo Nghị quyết số 26/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 06 năm 2026, Hội đồng quản trị thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn chủ sở hữu, theo phương án đã được Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 15/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23 tháng 04 năm 2026 thông qua, với số lượng cổ phiếu được phát hành là 167.571.498 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm 1.675.714.980.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, phần vốn góp tăng thêm được ghi nhận ở vốn khác của chủ sở hữu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ đã hoàn tất, Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận phần vốn khác của chủ sở hữu sang vốn góp chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

V.26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

V.26. 4. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**06 tháng đầu năm 2026**	**Năm 2025**
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	*20.476.097.640.000*	*19.501.045.380.000*
Vốn góp tăng trong kỳ	*1.868.867.100.000*	*975.052.260.000*
Vốn góp cuối kỳ	*22.344.964.740.000*	*20.476.097.640.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

V.26. 5. Cổ phiếu	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.234.496.474	2.047.609.764
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.234.496.474	2.047.609.764
Cổ phiếu phổ thông	*2.234.496.474*	*2.047.609.764*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.234.496.474	2.047.609.764
Cổ phiếu phổ thông	*2.234.496.474*	*2.047.609.764*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

V.27. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

	30/06/2026	**01/01/2026**
V.27. a. Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn	**48.666.568.713**	**61.380.083.344**
Từ 1 năm trở xuống	*39.888.612.012*	*53.508.263.344*
Trên 1 năm đến 5 năm	*8.777.956.701*	*7.871.820.000*

V.27. b. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	**01/01/2026**
	Giá trị	**Giá trị**
USD	4.388,17	5.405,61

V.27. c. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

c.1. Tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba

Tại ngày 30/06/2026, các Cổ đông sở hữu cổ phiếu NVL và các bên thứ ba khác đã sử dụng quyền tài sản của bên thứ ba để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng của Tập đoàn đã ký với các tổ chức tín dụng.

V.27. c. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)

c.2. Tài sản của Tập đoàn dùng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Nghĩa vụ được đảm bảo	Kỳ hạn và Đối tượng nhận cầm cố, thế chấp
Quyền sử dụng đất ("QSDĐ")		
QSDĐ hình thành trong tương lai tại phường Mũi Né, Lâm Đồng	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.2
QSDĐ tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2; V.22.3.8
QSDĐ tại phường Tam Phước, Đồng Nai	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.3; V.22.3.2
QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.7
QSDĐ tại tỉnh Lâm Đồng	Trái phiếu	Xem thuyết minh V.22.1.4
QSDĐ tại phường Long Hưng, Đồng Nai	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.3; V.22.3.2; V.22.3.4
QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại phường Long Phước, Tp.HCM.	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.1
Một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh, một số tài sản thuộc dự án tại Lâm Đồng và cổ phần của một công ty ở Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.5
QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số bất động sản tại Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.8
Các quyền sử dụng đất khác thuộc Tập đoàn	Trái phiếu	Xem thuyết minh V.22.1.5
Quyền tài sản		
Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại phường Long Hưng, Đồng Nai	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.3; V.22.3.1; V.22.3.2; V.22.3.4
Quyền tài sản phát sinh, quyền phát triển dự án tại phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.6
Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại phường Tam Phước, Đồng Nai	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2
Quyền tài sản hình thành trong tương lai từ dự án tại xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2
Quyền tài sản hình thành trong tương lai từ dự án tại xã Bình Châu, Thành phố Hồ Chí Minh	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.3
Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại tỉnh Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.9
Quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc dự án tại Phường Cát Lái	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.1
Quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2
Quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án tại xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng và dự án tại phường Cát Lái, Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.4

V.27. c. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)

c.2. Tài sản của Tập đoàn dùng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)

Loại tài sản	Nghĩa vụ được đảm bảo	Kỳ hạn và Đối tượng nhận cầm cố, thế chấp
Quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.6
Quyền tài sản phát sinh từ hai dự án tại Huyện Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.9
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, Tp.HCM	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.8
Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng	Trái phiếu, vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.1.6; V.22.3.2; V.22.3.8
Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại phường Mũi Né, Lâm Đồng	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.9
Tài sản khác		
Cổ phần đầu tư tại các Công ty con, công ty liên kết, khác	Vay ngân hàng	Xem thuyết minh V.22.3.2, V.22.3.4, V.22.3.6, V.22.3.9

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn đã thế chấp quyền sử dụng đất, công trình xây dựng, quyền tài sản, các khoản phải thu và một số khoản đầu tư tài chính để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng đã ký với các tổ chức tín dụng.

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Tập đoàn vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

V.28. Tài sản bị hạn chế sử dụng và các nghĩa vụ phải thực hiện theo hợp đồng hoặc pháp luật

V.28. 1. Phần giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng bị giới hạn sử dụng

Khoản mục	30/06/2026	01/01/2026
Tiền và tương đương tiền (Tiền gửi bị phong tỏa tại ngân hàng)	63.046.847.271	59.468.296.791
Tiền ký quỹ nhận của đối tác đang bị hạn chế sử dụng (*)	500.000.000.000	-
Cộng	**563.046.847.271**	**59.468.296.791**

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có một số tài sản đang bị hạn chế quyền sử dụng hoặc chỉ được sử dụng theo các điều kiện quy định tại hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

(*) Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, khoản tiền ký quỹ đã chấm dứt hạn chế sử dụng.

V.28. 2. Các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng hoặc pháp luật

Tập đoàn có các nghĩa vụ phải thanh toán theo các thỏa thuận hợp đồng đã ký kết với đối tác, tổ chức tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành. Các nghĩa vụ này được trình bày tại các khoản mục nợ phải trả tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

VI.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.794.620.755.170	3.411.612.783.365
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	125.305.861.339	244.371.252.923
Doanh thu cho thuê tài sản	177.625.879.186	47.025.083.820
Cộng	**5.097.552.495.695**	**3.703.009.120.108**

VI.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chiết khấu thương mại	1.749.925.654	127.272.859
Cộng	**1.749.925.654**	**127.272.859**

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.792.870.829.516	3.411.485.510.506
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	125.305.861.339	244.371.252.923
Doanh thu cho thuê tài sản	177.625.879.186	47.025.083.820
Cộng	**5.095.802.570.041**	**3.702.881.847.249**

VI.4. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.573.534.073.087	2.092.116.374.827
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	81.116.291.869	208.846.747.820
Giá vốn cho thuê tài sản	160.584.617.283	48.096.440.751
Cộng	**2.815.234.982.239**	**2.349.059.563.398**

VI.5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	11.897.370.253
2. Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	4.239.588.807
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT (1-2)	-	**7.657.781.446**

VI.6. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền cho vay và lãi hợp tác đầu tư	1.386.500.665.472	973.445.276.687
Lãi tiền gửi ngân hàng	63.659.609.208	23.786.521.745
Lãi từ thu hồi các khoản đầu tư mua vốn	706.258.565.848	-
Lãi từ thoái vốn công ty con	333.119.936.047	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã phát sinh trong kỳ	6.602.503.573	6.194.803
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	60.834.604.829	-
Các khoản thu nhập tài chính khác	4.936.109	30.670.250.834
Cộng	**2.556.980.821.086**	**1.027.908.244.069**

Các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

VI.7. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	179.558.467.561	73.177.461.999
Chi phí trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	1.184.462.740.856	1.039.271.657.742
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	375.214.928
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	29.400	640.259.247.386
Chi phí liên quan đến khoản vay	-	1.799.419.276
Các khoản chi phí tài chính khác	67.670.618.502	13.699.993.712
Cộng	**1.431.691.856.319**	**1.768.582.995.043**

Các khoản chi phí hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.2 - Giao dịch và số dư với bên liên quan.

VI.8. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên	41.524.394.329	43.142.220.561
Chi phí chương trình bán hàng	2.500.239.125	14.002.054.099
Chi phí khấu hao tài sản cố định	434.606.594	414.540.666
Chi phí vật liệu, bao bì	124.448.325	160.247.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.122.582.289	183.400.275.204
Chi phí bằng tiền khác	6.334.409.252	46.843.211.553
Cộng	**167.040.679.914**	**287.962.549.759**

VI.9. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Phân bổ lợi thế thương mại	304.591.603.612	358.193.561.401
Chi phí nhân viên quản lý	135.978.456.547	121.884.401.301
Chi phí vật liệu quản lý	410.778.871	319.900.196
Chi phí đồ dùng văn phòng	45.166.133	294.280.609
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.997.116.744	12.376.534.522
Thuế, phí và lệ phí	1.304.713.682	870.886.289
Dự phòng phải thu khó đòi	535.513.550	15.263.424
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.310.860.586	92.078.361.503
Chi phí bằng tiền khác	34.757.373.927	31.529.757.682
Cộng	**575.931.583.652**	**617.562.946.927**

VI.10. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	594.643.139	-
Thu nhập từ tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng	71.479.309.816	352.974.764.679
Các khoản thu nhập khác	13.650.012.333	1.799.796.600
Cộng	**85.723.965.288**	**354.774.561.279**

VI.11. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	198.934.980.168	316.724.704.419
Thuế bị phạt chậm nộp	8.944.131.533	18.412.540.284
Phạt do vi phạm hành chính	1.268.811.727	130.000.000
Các khoản chi phí khác	2.180.566.266	1.985.341.103
Cộng	**211.328.489.694**	**337.252.585.806**

(*) Thuyết minh thanh lý TSCĐ

Thu nhập thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	628.249.567	-
Giá trị còn lại TSCĐ nhượng bán, thanh lý	33.606.428	-
Lãi/(lỗ) thanh lý TSCĐ	**594.643.139**	**-**

VI.12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí phát triển bất động sản để bán	7.026.540.176.509	5.632.948.556.735
Chi phí nhân công	292.022.747.608	270.688.726.239
Chi phí khấu hao tài sản và phân bổ lợi thế thương mại	469.084.401.895	525.407.531.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	224.500.339.368	183.154.236.888
Chi phí khác bằng tiền	31.933.775.160	37.739.644.177
Cộng	**8.044.081.440.540**	**6.649.938.695.297**

VI.13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	**2.570.767.618.790**	**(260.739.807.211)**
2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)	**514.153.523.758**	**(52.147.961.442)**
4. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	**285.055.539.313**	**457.706.977.495**
Lợi thế thương mại phân bổ	*60.918.320.722*	*71.638.712.280*
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	*23.558.568.922*	*221.582.071.554*
Chi phí không được trừ khác	*1.855.171.325*	*4.418.992.932*
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	*122.100.994.191*	*441.707.663.570*
Sử dụng lỗ tính thuế	*(57.514.780.494)*	*(298.167.112.047)*
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	*144.991.527.122*	*243.317.085.652*
Phần lãi trong công ty liên kết	*(6.697.570.839)*	*(1.291.679.936)*
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	-	*(1.094.251.080)*
Ảnh hưởng của thoái vốn/sáp nhập	*(88.112.043)*	*(7.582.043)*
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	*(4.068.579.593)*	*(224.396.923.387)*
5. Tổng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)	**799.209.063.071**	**405.559.016.053**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	*388.487.693.461*	*12.420.861.124*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.14)	*410.721.369.610*	*393.138.154.929*

Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

VI.14. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

Chỉ tiêu	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	30/06/2026	01/01/2026	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
a. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**155.577.608.191**	**146.178.407.645**	**(9.399.200.546)**	**(41.528.012.912)**
Lỗ tính thuế chưa sử dụng	71.421.111.380	65.379.263.752	(6.041.847.628)	(30.254.989.199)
Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư	77.519.152.003	74.161.799.085	(3.357.352.918)	(674.165.032)
Khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ giao dịch khác	6.637.344.808	6.637.344.808	-	(10.598.858.681)
b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	**16.267.213.967.455**	**15.847.123.734.731**	**420.120.570.156**	**434.666.167.841**
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	9.532.372.187.688	9.571.628.379.765	(39.256.192.077)	(53.612.877.548)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa	6.309.470.583.447	5.845.325.605.561	464.144.977.886	482.032.922.028
Các khoản khác	425.371.196.320	430.169.749.405	(4.798.553.085)	6.246.123.361
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	-	30.337.432	-
c. Thuế thu nhập hoãn lại thuần	**(16.111.636.359.264)**	**(15.700.945.327.086)**		
d. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			**410.721.369.610**	**393.138.154.929**

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2026 là 20% (năm 2025: 20%).

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

VI.15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm) lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.400.829.010	2.166.428.649
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	779	(279)

VI.16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
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	1.870.049.284.775	(603.917.668.121)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.400.829.010	2.166.428.649
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	2.400.829.010	2.166.428.649
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	779	(279)

Các công cụ có khả năng pha loãng trong kỳ được xác định là có tính chất chống pha loãng. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành, lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của kỳ trước đã được điều chỉnh hồi tố do ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần sau ngày kết thúc niên độ. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước thay đổi từ (310) VND thành (279) VND.

Ngoại trừ việc phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và các phương án phát hành cổ phiếu được trình bày tại Thuyết minh IX.5, Tập đoàn không phát sinh giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần đã được điều chỉnh hồi tố khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu. Các phương án phát hành còn lại chưa được phản ánh vào số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân do chưa hoàn tất tại ngày phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Tập đoàn chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

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

VIII.1. Các khoản tiền, tương dương tiền bị hạn chế sử dụng

Tiền bị phong tỏa

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có khoản tiền gửi ngân hàng bị hạn chế sử dụng với giá trị 63,05 tỷ đồng (Tại ngày 31/12/2025 là 59,47 tỷ đồng). Khoản tiền này được phong tỏa theo yêu cầu của ngân hàng nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Tập đoàn. Thời hạn phong tỏa cho đến khi nghĩa vụ liên quan được hoàn thành.

VIII.2. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	-	1.708.767.916
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi	84.249.734.400	-
Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc trái phiếu	20.711.920.845	532.630.897
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	22.925.163.888	47.526.180.938

VIII.3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	6.085.747.873.304	9.449.385.031.323
Chi phí liên quan khoản vay	(172.141.597.432)	-

VIII.4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.319.387.069.862	2.505.744.089.539
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	1.205.248.850.492	7.261.826.134.916

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Cam kết chi phí vốn đầu tư xây dựng cơ bản lớn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo này như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí xây dựng dự án	33.097.396.998.180	35.093.087.673.011
Chi mua TSCĐ	38.500.670.761	10.893.516.049

Cam kết hảo lãnh khoản vay

Trong kỳ, một số công ty con của Tập đoàn có các cam kết liên quan đến các khoản cấp tín dụng của Ngân hàng. Theo đó, các công ty con cam kết chuyển các nguồn thu về tài khoản mở tại ngân hàng và chấp thuận để ngân hàng thực hiện quyền trích tiền từ các tài khoản này nhằm thanh toán các nghĩa vụ của bên vay trong trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Các cam kết nêu trên không bao gồm việc các công ty con bảo lãnh hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên vay.

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 chính trình bày như sau:

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)*
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.
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.

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

IX.2. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng Quản trị			**1.600.000.000**	**1.643.636.364**
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 23/04/2026)	Thù lao	400.000.000	600.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 23/04/2026)	Thù lao	400.000.000	-
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	400.000.000	300.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập (đến ngày 23/04/2026)	Thù lao	200.000.000	300.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	Thù lao	80.000.000	19.545.455
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT	Thù lao	80.000.000	-
Phạm Tiến Vân	Thành viên HĐQT (từ ngày 23/04/2026)	Thù lao	40.000.000	-
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT (đến ngày 07/08/2025)	Thù lao	-	19.545.455
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	-	202.272.727
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/04/2025)	Thù lao	-	202.272.727
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			**6.760.884.000**	**5.560.884.000**
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc	Tiền lương	2.400.000.000	2.400.000.000
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	1.440.000.000	1.440.000.000
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	1.344.000.000	1.344.000.000
Võ Quốc Đức	Giám đốc Tài chính	Tiền lương	1.200.000.000	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	Tiền lương	376.884.000	376.884.000

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

IX.2. b. Số dư với bên liên quan

	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	**01/01/2026**
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	**20.203.887.810**	**20.825.145.237**
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	*2.964.567.810*	*3.585.825.237*
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	*17.239.320.000*	*17.239.320.000*
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**871.301.000.627**	**756.150.411.505**
Phải thu gốc cho vay ngắn hạn	104.910.000.000	23.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	*43.010.000.000*	-
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	*15.200.000.000*	*15.200.000.000*
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	*46.700.000.000*	*8.200.000.000*
Phải thu gốc cho vay dài hạn	*643.380.000.000*	*643.380.000.000*
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	*643.380.000.000*	*643.380.000.000*
Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	123.011.000.627	89.370.411.505
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	*2.670.508.575*	-
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	*118.900.215.339*	*89.198.660.820*
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	*1.440.276.713*	*171.750.685*
3. Phải thu ngắn hạn khác	**118.204.224.122**	**155.654.224.122**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	*37.450.000.000*
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	*27.804.224.122*	*27.804.224.122*
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	*90.400.000.000*	*90.400.000.000*
4. Phải trả người bán ngắn hạn	**1.485.887.095**	**1.485.887.095**
Công ty Cổ phần NovaGroup	*1.485.887.095*	*1.485.887.095*
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	**38.580.766.717**	**62.290.797.617**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	*38.580.766.717*	*62.290.797.617*
6. Phải trả ngắn hạn khác	**20.741.920.845**	**105.146.098.583**
Công ty Cổ phần NovaGroup	*13.390.014.897*	*105.116.098.583*
Công ty Cổ phần Diamond Properties	*7.321.905.948*	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	*30.000.000*	*30.000.000*
7. Phải trả dài hạn khác	**202.050.000.000**	**202.050.000.000**
Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	*202.050.000.000*	*202.050.000.000*
8. Vay ngắn hạn	**62.186.942.012**	**62.065.442.012**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	*62.186.942.012*	*62.065.442.012*

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

IX.2. c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan	**Phát sinh trong kỳ**	
	06 tháng đầu năm 2026	**06 tháng đầu năm 2025**
1. Doanh thu hoạt động tài chính	**33.640.589.122**	**515.568.712**
Lãi từ cho vay	33.640.589.122	515.568.712
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	*2.670.508.575*	*515.568.712*
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	*1.268.526.028*	-
Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	*29.701.554.519*	-
2. Chi phí tài chính	**3.756.214.382**	**3.595.101.674**
Chi phí lãi vay	3.756.214.382	3.595.101.674
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	*3.756.214.382*	*3.568.501.127*
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	-	*26.600.547*
3. Tiền chi cho vay	**81.510.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	*43.010.000.000*	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	*38.500.000.000*	-
4. Phải trả từ việc bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc trái phiếu	**20.711.920.845**	**532.630.897**
Công ty Cổ phần NovaGroup	*13.390.014.897*	*532.630.897*
Công ty Cổ phần Diamond Properties	*7.321.905.948*	-

IX.2. d. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Ngoài ra, các bên liên quan còn dùng tài sản, cổ phần thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập doàn theo các thuyết minh vay tại mục V.22.

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

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

IX.3. 1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh.

IX.3. 1.a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháug đầu năm 2026

Bộ phận	**Doanh thu thuần**	**Giá vốn**	**Lãi gộp**
Chuyển nhượng bất động sản	4.792.870.829.516	2.573.534.073.087	2.219.336.756.429
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	125.305.861.339	81.116.291.869	44.189.569.470
Cho thuê tài sản	177.625.879.186	160.584.617.283	17.041.261.903
Cộng	**5.095.802.570.041**	**2.815.234.982.239**	**2.280.567.587.802**

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

IX.3. 1.b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Chuyển nhượng bất động sản	3.411.485.510.506	2.092.116.374.827	1.319.369.135.679
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	**3.702.881.847.249**	**2.349.059.563.398**	**1.353.822.283.851**

IX.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. Thông tin so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Tập đoàn đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định mới.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và thay đổi trong chính sách kế toán đến số liệu so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

Chỉ tiêu		06 tháng đầu năm 2025		
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	**Mã số**	**Số liệu đã trình bày (1)**	**Số liệu trình bày lại (2)**	**Chênh lệch (2) - (1)**
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	3.714.906.490.361	3.703.009.120.108	(11.897.370.253)
Giá vốn hàng bán	11	2.395.577.792.033	2.349.059.563.398	(46.518.228.635)
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	7.657.781.446	7.657.781.446
Chi phí bán hàng	25	245.683.909.931	287.962.549.759	42.278.639.828
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ				
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(2.035.384.483.890)	(2.033.878.426.626)	1.506.057.264
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.305.979.590.796	4.307.485.648.060	1.506.057.264

IX.4. Thông tin so sánh (tiếp theo)

Chỉ tiêu		01/01/2026		
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	**Mã số**	**Số liệu đã trình bày (1)**	**Số liệu trình bày lại (2)**	**Chênh lệch (2) - (1)**
Tiền	111	2.905.438.928.798	2.870.002.427.327	(35.436.501.471)
Các khoản tương đương tiền	112	1.490.032.391.301	1.482.027.954.416	(8.004.436.885)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	53.843.467.143	17.169.329.381.072	17.115.485.913.929
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(2.068.277.450)	(2.068.277.450)
Đầu tư ngắn hạn khác	125	-	180.500.000.000	180.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		13.339.562.455.419	-	(13.339.562.455.419)
Phải thu ngắn hạn khác	135	22.309.450.851.275	17.590.624.637.524	(4.718.826.213.751)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(78.843.958.594)	(76.775.681.144)	2.068.277.450
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	59.468.296.791	59.468.296.791
Phải thu về cho vay đài hạn		2.879.396.000.000	-	(2.879.396.000.000)
Phải thu đài hạn khác	215	24.199.568.407.407	14.944.300.195.178	(9.255.268.212.229)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	301.440.514.598	4.260.481.514.598	3.959.041.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-	8.921.998.609.035	8.921.998.609.035
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	213.610.000	213.610.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	15.684.482.461.710	15.684.268.851.710	(213.610.000)
Phải trả dài hạn khác	338	42.367.729.156.137	37.191.002.156.137	(5.176.727.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	35.672.724.217.510	40.849.451.217.510	5.176.727.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	22.320.185.490.000	20.476.097.640.000	(1.844.087.850.000)
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	1.844.087.850.000	1.844.087.850.000

IX.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

(i) Ngày 02 tháng 07 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết số 17/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG điều chỉnh một số nội dung phương án phát hành cổ phiếu ESOP đã thông qua trước đó tại Nghị quyết số 14/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026: số lượng dự kiến 111.724.823 cổ phiếu, giá phát hành tối thiểu 10.000 đồng/cổ phiếu; các nội dung khác thực hiện theo quy chế đã phê duyệt. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026.

(ii) Ngày 02 tháng 07 năm 2026, Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết số 18/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã thông qua trước đó tại Nghị quyết số 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 và Nghị quyết số 11/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026: số lượng dự kiến 800.000.000 cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, giá phát hành không thấp hơn 75% bình quân giá đóng cửa cổ phiếu NVL trong 30 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất trước ngày phát hành. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026 hoặc thời điểm khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

(iii) Ngày 18 tháng 07 năm 2026, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, trên cơ sở phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026: số lượng dự kiến 800.689.324 cổ phiếu, giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền 3:1, thời gian thực hiện dự kiến quý 3 hoặc quý 4 năm 2026. Tổng giá trị huy động dự kiến khoảng 8.006,9 tỷ đồng.

(iv) Ngày 06 tháng 08 năm 2026, Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu tại mục (iii), sau đó được bổ sung, làm rõ tại Nghị quyết số 38/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/08/2026. Theo đó, toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng để: thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Tập đoàn; góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của hai công ty con này. Thời gian thực hiện dự kiến từ quý 4/2026 đến quý 1/2027 và việc thực hiện phụ thuộc vào kết quả đợt chào bán tại mục (iii).

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền Phó Tổng Giám đốc
Danh Thúy Ngọc	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân