

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: 286./2026-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 29 tháng 8 năm 2026

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh và các
vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm
toán của BCTC riêng bán niên năm 2026
đã được soát xét

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

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

Căn cứ Khoản 2 và 4, Điều 14, Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty” hoặc “Novaland”) kính giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính (“BCTC”) riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét, cụ thể như sau:

1. **Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% trở lên tại BCTC riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét so với cùng kỳ năm trước**

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.299.376.339.713	379.757.412.974	919.618.926.739

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét của Công ty chênh lệch tăng 919 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do tăng lợi nhuận từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

Đơn vị kiểm toán độc lập đã lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.10 của BCTC riêng bán niên năm 2026. Theo đó, BCTC riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét của Công ty được lập trên cơ sở Công ty 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 liên tục và tiếp tục tái cấu trúc toàn diện.

Tại BCTC riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét, 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 riêng bán niên, Công ty đã thực hiện thanh toán một phần dư nợ gốc đến hạn. Đồng thời, Công ty 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, Công ty 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 và trái phiếu của Công ty và Công ty con.
- (ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá dự kiến:** Công ty đã bán thành công các tài sản với tổng số tiền 9.150 tỷ đồng để hoàn thành nghĩa vụ nợ.
- (iii) **Thu tiền thành công từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai:** Công ty 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 Công ty 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 Công ty triển khai các dự án và thanh toán các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 này.
- (v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Công ty đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo.

3014
CÔNG
CỔ P
ĐOÀN
ĐỊA
NO
PHỐ H

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, Công ty 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 Công ty trong 12 tháng tới.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐƯỢC UY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN



VÕ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

