

**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 bán 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.

30144
CÔNG
CỔ PH
ĐOÀN I
ĐỊA Ồ
NO V
HỒ HC

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**



**VÕ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

