CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA** *NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* *Independence - Freedom - Happiness*
Số/*No*: 346/2026-CV-NVLG	*TP.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026* *HCMC, October 30th, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

In compliance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidelines on disclosure of information on securities markets, No Va Land Investment Group Corporation ("the Company") hereby announces the periodic disclosure of the financial statements (FS) for the third quarter of 2026 to Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
   Name of organization: No Va Land Investment Group Corporation

- Mã chứng khoán: NVL
  Ticker: NVL
- Địa chỉ: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP.HCM
  Address: 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia, Xuan Hoa Ward, HCMC
- Điện thoại liên hệ: (84) 906 35 38 38
  Phone: (84) 906 35 38 38
- Email: info@novaland.com.vn Website: https://www.novaland.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:
   Disclosed information:

- BCTC quý 3/2026
  FS for the third quarter of 2026

  ☒ BCTC riêng (TCNY có công ty con);
  ☒ *Separate FS (The listed entity with subsidiaries)*

  ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  ☒ *Consolidated FS (The listed entity with subsidiaries)*

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

☐ *Combined FS (The listed entity has its own accounting unit that maintains separate accounting systems).*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

Cases requiring explanation:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC quý 3/2026):

+ The audit firm issued a qualified opinion on the FS (as per the FS for the third quarter of 2026)

☐ Có/*Yes* ☒ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Explanation document in case of a "Yes" response:

☐ Có/*Yes* ☒ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC quý 3/2026):

+ The net profit after corporate income tax for the reporting period shows a variance of 5% or more before and after the audit, reflecting the transition from a loss to a profit or vice versa (as per the FS for the third quarter of 2026)

☐ Có/*Yes* ☒ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Explanation document in case of a "Yes" response:

☐ Có/*Yes* ☒ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

+ The net profit after corporate income tax on the income statement in the reporting period shows a variance of 10% or more compared to the same period last year:

☒ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Explanation document in case of a "Yes" response:

☒ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này hoặc ngược lại:

+ The net profit after corporate income tax in the reporting period results shows a loss, atransition from a loss in the same period last year to a profit in the current period, or vice versa:

☒ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Explanation document in case of a "Yes" response:

☒ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 30/10/2026 tại đường dẫn: https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh

This information is published on the Company's website on 30/10/2026 at the following 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 công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear full responsibility under the law.

Đại diện tổ chức

Organization representative

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSE INFORMATION

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC...
- *Financial statements....*
- Văn bản giải trình .....
- *Explanation letter....*

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

M.S.D.N: 0304...753 - 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: 2026.10.30 18:08:54 +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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III NĂM 2026

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a – DN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	9

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 77 ngày 28 tháng 10 năm 2026, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ ngày 23/04/2026)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị (đến ngày 23/04/2026
	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên
	Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên (từ ngày 23/04/2026)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập (đến ngày 23/04/2026)
	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
Ủy ban Kiểm toán	Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 11/05/2026)
	Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11/05/2026)
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh	65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người được ủy quyền của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 38/2025-UQ-NVLG ngày 01 tháng 10 năm 2025.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 57. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025 (Trình bày lại)
			VND	VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**7.018.560.872.069**	**9.229.142.061.403**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**304.046.075.285**	**1.261.721.038.795**
111	Tiền		30.458.411.244	1.122.589.436.055
112	Các khoản tương đương tiền		273.587.664.041	139.131.602.740
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**4.956.847.460.277**	**4.917.414.192.106**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4	4.956.847.460.277	4.917.414.192.106
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**800.924.560.755**	**747.266.081.086**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	289.905.053.884	210.771.048.832
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	329.553.185.456	330.296.912.316
135	Phải thu ngắn hạn khác	8 (a)	202.485.826.178	227.217.624.701
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9 (a)	(21.019.504.763)	(21.019.504.763)
140	**Hàng tồn kho**		**906.869.212.965**	**2.249.982.351.389**
141	Hàng tồn kho	11	906.869.212.965	2.249.982.351.389
160	**Tài sản ngắn hạn khác**		**49.873.562.787**	**52.758.398.027**
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12 (a)	25.096.913.853	23.854.784.063
162	Thuế GTGT được khấu trừ	10 (b)	22.302.289.439	25.238.364.627
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10 (b)	2.474.359.495	3.665.249.337

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025 (Trình bày lại)
			VND	VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**66.251.026.802.577**	**70.496.257.789.007**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**563.332.784**	**563.332.784**
215	Phải thu dài hạn khác	8 (b)	17.065.332.784	17.065.332.784
216	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9 (b)	(16.502.000.000)	(16.502.000.000)
220	**Tài sản cố định**		**490.649.781.738**	**502.290.714.191**
221	Tài sản cố định hữu hình	13 (a)	430.878.203.744	441.252.434.599
222	*- Nguyên giá*		604.753.719.389	606.145.985.336
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(173.875.515.645)	(164.893.550.737)
227	Tài sản cố định vô hình	13 (b)	59.771.577.994	61.038.279.592
228	*- Nguyên giá*		170.612.581.829	170.612.581.829
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(110.841.003.835)	(109.574.302.237)
240	**Bất động sản đầu tư**	**14**	**317.436.627.863**	**322.006.233.997**
241	- Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(70.030.706.025)	(65.461.099.891)
250	**Tài sản dở dang dài hạn**		**81.314.849.173**	**83.460.373.720**
251	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	56.182.999.829	67.880.374.251
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	25.131.849.344	15.579.999.469
260	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**65.358.994.402.696**	**69.585.218.215.510**
261	Đầu tư vào công ty con	5	63.158.136.731.159	68.570.981.805.805
262	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5	75.392.060.000	75.392.060.000
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5	21.425.600.000	21.425.600.000
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	5	(307.868.201.783)	(332.581.250.295)
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	4	2.411.908.213.320	1.250.000.000.000
270	**Tài sản dài hạn khác**		**2.067.808.323**	**2.718.918.805**
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12 (b)	2.031.857.723	2.682.968.205
272	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	35.950.600	35.950.600
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**73.269.587.674.646**	**79.725.399.850.410**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025 (Trình bày lại)
			VND	VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**45.474.344.011.638**	**53.907.395.542.524**
310	**Nợ ngắn hạn**		**24.957.550.574.421**	**27.309.138.650.559**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	317.147.177.473	328.684.603.486
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	247.435.949.506	250.203.419.691
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	10 (a)	505.635.163.420	5.398.472.744
315	Phải trả người lao động		-	3.094.879.400
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	19 (a)	6.738.146.921.595	6.472.114.666.141
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	1.372.105.248	1.372.105.248
320	Phải trả ngắn hạn khác	21 (a)	1.186.345.066.348	2.477.225.039.326
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22 (a)	15.956.633.483.482	17.766.210.757.174
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	**Nợ dài hạn**		**20.516.793.437.217**	**26.598.256.891.965**
334	Chi phí phải trả dài hạn	19 (b)	668.616.880.730	557.840.170.239
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	53.740.788.554	54.769.867.484
338	Phải trả dài hạn khác	21 (b)	7.082.772.151.796	12.445.661.845.521
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22 (b)	12.711.663.616.137	13.539.985.008.721
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**27.795.243.663.008**	**25.818.004.307.886**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	24.020.679.720.000	20.476.097.640.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		24.020.679.720.000	20.476.097.640.000
412	Thặng dư vốn	25	4.426.087.438.039	6.043.387.533.639
414	Vốn khác của chủ sở hữu	25	-	1.844.087.850.000
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	(651.523.495.031)	(2.545.568.715.753)
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(2.545.568.715.753)	(1.742.985.410.308)
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.894.045.220.722	(802.583.305.445)
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**73.269.587.674.646**	**79.725.399.850.410**

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

Thi Thị Phương Ý	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.326.364.080.949**	**41.370.883.092**	**3.889.523.385.964**	**162.315.109.130**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27	**1.326.364.080.949**	**41.370.883.092**	**3.889.523.385.964**	**162.315.109.130**
11	Giá vốn hàng bán	28	(539.337.553.415)	(35.264.562.285)	(1.467.241.142.935)	(130.921.090.011)
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**787.026.527.534**	**6.106.320.807**	**2.422.282.243.029**	**31.394.019.119**
21	Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư		-	-	-	-
22	Doanh thu hoạt động tài chính	29	435.238.824.136	202.721.324.756	1.859.282.342.387	2.513.420.334.207
23	Chi phí tài chính	30	(627.718.212.020)	(962.467.864.101)	(1.979.166.973.334)	(3.232.751.585.787)
24	*- Trong đó: Chi phí đi vay*		*(627.457.569.978)*	*(841.056.208.631)*	*(2.002.834.002.325)*	*(2.526.733.520.372)*
25	Chi phí bán hàng	31	(3.394.949)	(75.547.180)	(8.279.614)	(146.327.564)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(2.676.292.735)	(2.830.847.029)	(6.204.548.286)	(12.257.126.779)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**591.867.451.966**	**(756.546.612.747)**	**2.296.184.784.182**	**(700.340.686.804)**
31	Thu nhập khác	33	173.388.263.847	16.384.853	173.419.605.512	323.641.862.503
32	Chi phí khác	33	(23)	(85.000.000)	(71.739.691.043)	(158.990.619)
40	**Lợi nhuận khác**		**173.388.263.824**	**(68.615.147)**	**101.679.914.469**	**323.482.871.884**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**765.255.715.790**	**(756.615.227.894)**	**2.397.864.698.651**	**(376.857.814.920)**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	(170.586.834.781)	-	(503.819.477.929)	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**594.668.881.009**	**(756.615.227.894)**	**1.894.045.220.722**	**(376.857.814.920)**

Thi Thị Phương Ý	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**2.397.864.698.651**	**(376.857.814.920)**
	Điều chỉnh cho các khoản :			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		15.572.416.694	15.739.366.847
03	Các khoản dự phòng		(24.713.048.512)	12.569.614.863
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(237.419.843.177)	691.296.864.286
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.584.689.936.074)	(1.859.471.797.125)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		2.002.834.002.325	2.489.719.506.950
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.569.448.289.907**	**972.995.740.901**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(39.321.102.213)	1.379.765.764.343
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		1.354.810.512.846	187.569.325.659
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(6.038.704.162.557)	(6.795.121.868.204)
12	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		(591.019.308)	3.491.833.026
14	Chi phí đi vay đã trả		(1.074.375.273.520)	(832.570.686.561)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(3.228.732.754.845)**	**(5.083.869.890.836)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(7.512.742.304)	(14.411.648.163)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		150.000.000	-
23	Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.294.475.855.224)	-
24	Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.987.000.000.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.412.845.074.646	11.190.831.000.000
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		739.941.295.693	21.576.742.404
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**4.837.947.772.811**	**11.197.996.094.241**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		91.344.566.877	293.984.529.300
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.658.234.112.483)	(7.116.641.742.298)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(2.566.889.545.606)**	**(6.822.657.212.998)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(957.674.527.640)**	**(708.531.009.593)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.261.721.038.795**	**958.973.102.914**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(435.870)	(3.733.856)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**304.046.075.285**	**250.438.359.465**

Thi Thị Phương Ý	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 09 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 77 ngày 28 tháng 10 năm 2026, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán là NVL, 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Công ty khoảng 36 tháng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 539 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 28 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 26 công ty con trực tiếp và 02 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 5 - Đầu tư tài chính. Ngoài ra, Công ty có 50 công ty con gián tiếp và 08 công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 27 công ty con trực tiếp, 52 công ty con gián tiếp, 02 công ty liên kết trực tiếp và 08 công ty liên kết gián tiếp). Chi tiết như sau:

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		31/12/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty con gián tiếp						
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
4	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
7	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
8	Công ty TNHH Du lịch Bình An	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
9	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
10	Công ty TNHH Thành phố Aqua	TP. Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,98	51,00	50,98	51,00
11	Công ty TNHH The Forest City	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
12	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	98,97	97,95	98,97
13	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,05	96,15	96,05	96,15
15	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
16	Công ty CP Đầu tư thương mại và Phát triển bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,00	0,00	99,93	99,99
17	Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,99	99,99	53,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
20	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
21	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,19	70,00	44,19	70,00
22	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,98	99,87	99,98
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng khu du lịch	99,34	99,99	99,34	99,99
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		31/12/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty con gián tiếp (tiếp theo)						
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,98	99,98	53,98	99,98
27	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,00	0,00	98,59	99,99
28	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,94	99,90	53,94	99,90
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,99	54,03	99,99
30	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	53,81	99,59	53,81	99,59
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,34	99,41	99,34	99,41
34	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,03	99,96	54,03	99,96
35	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,99	81,00	80,99	81,00
36	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,84	99,96	99,84	99,96
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
38	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
40	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	100,00	98,97	100,00
41	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
42	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
44	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	TP. Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	50,64	100,00	79,98	100,00
45	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	50,64	80,00	79,98	80,00

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		31/12/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty con gián tiếp (tiếp theo)						
46	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
48	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
49	Công ty Cổ phần Global Membership	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
50	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,98	100,00	50,98	100,00
51	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
52	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69

(*) Tại ngày phát hành Báo cáo tài chính riêng, Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		31/12/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty liên kết gián tiếp:						
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gõn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	26,09	50,00	26,09	50,00
2	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,48	48,98	48,48	48,98
3	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	TP. Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
4	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	TP. Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
5	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ tư nhân	12,70	24,00	24,00	24,00
6	Công ty TNHH Vũng Tàu Investment	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,84	49,00	48,84	49,00
7	Công ty TNHH Vũng Tàu Beach City	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	24,98	49,00	24,98	49,00
8	Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	24,02	24,03	24,02	24,03

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan.

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đã thực hiện rà soát và cập nhật các chính sách kế toán hiện hành nhằm đảm bảo phù hợp với các quy định tại Thông tư 99. Các thay đổi chủ yếu bao gồm:

- Cập nhật việc trình bày Báo cáo tài chính theo các biểu mẫu biểu mới, bao gồm việc bổ sung và điều chỉnh một số chỉ tiêu;

- Rà soát và điều chỉnh chính sách kế toán liên quan việc phân loại và trình bày đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phù hợp với các quy định hiện hành;

- Cập nhật cách phân loại và trình bày một số khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu, bao gồm vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý;

- Chuẩn hóa thuật ngữ và nội dung thuyết minh các chính sách kế toán nhằm đảm bảo tuân thủ các yêu cầu trình bày và công bố thông tin theo Thông tư 99.

Báo cáo tài chính riêng đã được lập và trình bày phù hợp theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày báo cáo tình hình tài chính riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng 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, 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 báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

2.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn này bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng và các khoản đầu tư có dòng tiền xác định, không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của bên nhận đầu tư, bao gồm các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát, hưởng lãi suất cố định. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và được ghi nhận sau đó theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng khách quan cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.7 Đầu tư (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

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

2.8 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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 doanh nghiệp (có hoặc không có quyền đồng kiểm soát).

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, Công ty 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, Công ty ghi nhận như sau:

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

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

Công ty 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: Công ty 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. Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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: khi khoản vốn góp nhận được từ các bên tham gia về bản chất là giao dịch thuê tài sản, Công ty không ghi nhận tài sản nhận được mà ghi nhận chi phí thuê tương ứng trong kỳ. Khi khoản vốn góp về bản chất là giao dịch vay vốn, Công ty ghi nhận số tiền nhận được là một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo các quy định hiện hành.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	05 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 – 20 năm
Phương tiện vận tải	04 – 08 năm
Thiết bị quản lý	03 – 08 năm
Bản quyền, phần mềm	03 – 07 năm
Khác	02 – 03 năm

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng,... Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng, chủ yếu là tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ, chi phí bán hàng và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.13 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

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

• Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và

• Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

2.14 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, tổ chức tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản vay chuyển đổi là các khoản vay cho phép bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản nợ vay thành cổ phần của Công ty theo các điều kiện đã thỏa thuận.

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương; các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước và chi phí lãi vay phải trả được vốn hóa hoặc ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.18 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực. Cấu phần nợ được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

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

2.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị thực tế đã góp và đã được đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Đối với công ty cổ phần, vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành; phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

Trường hợp Công ty 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. 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 cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ và chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.19 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi thực hiện chuyển đổi, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.20 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.21 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(d) Thu nhập từ cổ tức/ lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

· Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

· Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập từ cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức/lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.22 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của giá vốn quyền sử dụng đất, thành phẩm, hàng hóa xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến chi phí đi vay vốn và phát hành trái phiếu; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm và cung cấp dịch vụ.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đầy đủ theo phương pháp công nợ đối với các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh giữa cơ sở tính thuế của tài sản và nợ phải trả với giá trị ghi sổ của các khoản mục này trên báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả trong một giao dịch không phải là hợp nhất kinh doanh mà tại thời điểm phát sinh giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế). Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo các mức thuế suất dự kiến áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào các mức thuế suất và các quy định thuế đã được ban hành hoặc được xem như đã được ban hành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.27 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

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

2.29 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	31/12/2025 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	30.458.411.244	1.122.589.436.055
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*15.144.975.006*	*11.316.120.225*
Ngân hàng TMCP Phương Đông	*10.662.811.129*	*14.381.109*
Ngân hàng TMCP Quân Đội	*83.805.476*	*1.098.441.610.358*
Các ngân hàng khác	*4.566.819.633*	*12.817.324.363*
Các khoản tương đương tiền (*)	272.450.000.000	139.000.000.000
Lãi từ các khoản tương đương tiền (*)	1.137.664.041	131.602.740
Cộng	**304.046.075.285**	**1.261.721.038.795**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 03 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,75%/năm).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản nào được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh.

4 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

a) Ngắn hạn

	30/09/2026			31/12/2025 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	269.043.000.003	-	-	58.071.000.003	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	170.000.000.000	-	-	-	-	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.362.767.124	-	-	-	-	-
Lãi hợp tác đầu tư (**)	96.680.232.879	-	-	58.071.000.003	-	-
Bên liên quan (thuyết minh 38(b)) (**)	4.687.804.460.274	-	-	4.859.343.192.103	-	-
	4.956.847.460.277	-	-	**4.917.414.192.106**	-	-

b) Dài hạn

	30/09/2026			31/12/2025 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	1.250.000.000.000	-	-	1.250.000.000.000	-	-
Hợp tác đầu tư - Công Ty TNHH Phát Triển Bất Động Sản An Khang (**)	1.250.000.000.000	-	-	1.250.000.000.000	-	-
Bên liên quan (thuyết minh 38(b))	1.161.908.213.320	-	-	-	-	-
	2.411.908.213.320	-	-	**1.250.000.000.000**	-	-

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, hưởng lãi suất 8,9%/năm.

(**) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển các dự án tại TP. Đồng Nai với các đối tác là Bên liên quan và Bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Theo các hợp đồng này, Công ty không có quyền đồng kiểm soát hoạt động hợp tác kinh doanh, Công ty 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.
Căn cứ Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026, Công ty đã thực hiện phân loại lại các khoản này như các khoản cho vay và trình bày lại từ "Phải thu khác" sang mục "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn".

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đã thế chấp một phần khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên liên quan để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (thuyết minh 22).

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(i) Đầu tư vào công ty con

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2026					31/12/2025				
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	20.115.509.210.000	(*)	-	99,99	99,99	20.115.509.210.000	(*)	-
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-	99,99	99,99	7.821.622.500.000	(*)	-
3	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	54,05	54,05	4.081.133.000.000	(*)	-	54,05	54,05	4.081.133.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	51,03	51,03	2.845.975.600.000	(*)	-	51,03	51,03	2.845.975.600.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	3.527.393.300.000	(*)	-	99,99	99,99	3.527.393.300.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	54,00	54,00	2.019.523.303.352	(*)	-	54,00	54,00	2.019.523.303.352	(*)	-
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-	99,96	99,96	3.140.639.200.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-	99,98	99,98	2.629.500.000.000	(*)	-
10	Công Ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-	72,62	72,62	2.000.000.000.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Đầu tư vá Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	1.925.665.604.000	(*)	-	99,99	99,99	1.925.665.604.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	909.320.762.158	(*)	-	99,77	99,77	909.320.762.158	(*)	-
14	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	490.060.348.005	(*)	-	99,97	99,97	490.060.348.005	(*)	-
15	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn (**)	Kinh doanh bất động sản	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	(58.092.280.154)	42,42	42,42	732.869.100.000	(*)	(62.610.811.479)
16	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	99,99	528.310.550.000	(*)	-
17	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	92,70	374.918.018.977	(*)	-

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2026					31/12/2025				
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
18	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	97.788.674.667	(*)	(9.216.752.290)	99,90	99,90	97.788.674.667	(*)	(6.614.733.872)
19	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	51,00	290.190.000.000	(*)	-
20	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	73,00	267.910.000.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	(234.500.000.000)	92,27	92,27	234.500.000.000	(*)	(234.500.000.000)
22	Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega (***)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	(*)	-	99,93	99,93	5.412.845.074.646	(*)	(23.510.734.021)
23	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	94,02	173.000.000.000	(*)	-
24	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99.995.000.000	(*)	-	99,99	99,99	99.995.000.000	(*)	-
25	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51.000.000	(*)	(51.000.000)	51,00	51,00	51.000.000	(*)	(46.022.495)
26	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	100,00	20.000.000.000	(*)	-
27	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên (**)	Kinh doanh bất động sản	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-	0,01	0,01	510.000.000	(*)	-
					63.158.136.731.159		**(301.860.032.444)**			**68.570.981.805.805**		**(327.282.301.867)**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

(***) Theo Nghị quyết số 68/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 11 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương sử dụng 47,06% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va và 99,99% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") để góp vốn vào Công ty TNHH Ngôi Nhà Mega ("Ngôi Nhà Mega"). Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ của Ngôi Nhà Mega khi tìm được nhà đầu tư và điều kiện thị trường phù hợp.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99,93% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Ngôi nhà Mega. Khoản chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cùng với khoản chênh lệch khoản đầu tư do đánh giá lại giá trị phần vốn góp trước đó được ghi nhận vào chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2026					31/12/2025				
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	25,00	60.600.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	33,31	14.792.060.000	(*)	-
					75.392.060.000		-			**75.392.060.000**		-

(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2026					31/12/2025				
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	%	VND	VND	VND	%	%	VND	VND	VND
1	Công ty CP Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00	15,00	15.000.000.000	(*)	(6.008.169.339)	15,00	15,00	15.000.000.000	(*)	(5.298.948.428)
2	Công ty CP Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98	7,98	6.425.600.000	(*)	-	7,98	7,98	6.425.600.000	(*)	-
					21.425.600.000		**(6.008.169.339)**			**21.425.600.000**		**(5.298.948.428)**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	116.097.324.905	(3.194.410.035)	85.385.574.474	(3.194.410.035)
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	*23.355.000.000*	-	23.355.000.000	-
Khác	*92.742.324.905*	*(3.194.410.035)*	*62.030.574.474*	*(3.194.410.035)*
Bên liên quan (thuyết minh 38(b))	173.807.728.979	-	125.385.474.358	-
	289.905.053.884	**(3.194.410.035)**	**210.771.048.832**	**(3.194.410.035)**

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	329.553.185.456	(890.144.386)	330.296.912.316	(890.144.386)
Công Ty CP Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn (*)	*323.300.808.615*	-	*323.222.166.783*	-
Khác	*6.252.376.841*	*(890.144.386)*	*7.074.745.533*	*(890.144.386)*
	329.553.185.456	**(890.144.386)**	**330.296.912.316**	**(890.144.386)**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025 số dư này thể hiện các chi phí đất và lệ phí liên quan được ứng trước để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án.

8 PHẢI THU KHÁC

a) Ngắn hạn

	30/09/2026		31/12/2025 (Trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng, ký quỹ dự án	*107.725.266.218*	-	*107.590.499.995*	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	*27.804.224.122*	-	27.804.224.122	-
Khác	*66.956.335.838*	*(16.934.950.342)*	*91.822.900.584*	*(16.934.950.342)*
	202.485.826.178	**(16.934.950.342)**	**227.217.624.701**	**(16.934.950.342)**

Trong đó, chi tiết số dư phải thu của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30/09/2026		31/12/2025 (Trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	*156.531.523.767*	*(1.934.950.342)*	*181.263.322.290*	*(1.934.950.342)*
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Giày Dép Nam Á	*57.404.295.518*	-	*57.404.295.518*	-
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn BĐS Bi Vi	*22.260.270.863*	-	*22.260.270.863*	-
Khác	*76.866.957.386*	*(1.934.950.342)*	*101.598.755.909*	*(1.934.950.342)*
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	*45.954.302.411*	*(15.000.000.000)*	*45.954.302.411*	*(15.000.000.000)*
	202.485.826.178	**(16.934.950.342)**	**227.217.624.701**	**(16.934.950.342)**

b) Dài hạn

	30/09/2026		31/12/2025 (Trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	*17.065.332.784*	*(16.502.000.000)*	*17.065.332.784*	*(16.502.000.000)*
Công Ty TNHH MTV Du Lịch Thanh Niên Việt Nam	*16.500.000.000*	*(16.500.000.000)*	*16.500.000.000*	*(16.500.000.000)*
Khác	*565.332.784*	*(2.000.000)*	*565.332.784*	*(2.000.000)*
	17.065.332.784	**(16.502.000.000)**	**17.065.332.784**	**(16.502.000.000)**

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

		30/09/2026			31/12/2025		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**	**21.279.194.083**	**259.689.320**	**21.019.504.763**	**21.279.194.083**	**259.689.320**	**21.019.504.763**
	Phải thu khác - Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000
	Phải thu khác	1.992.683.842	57.733.500	1.934.950.342	1.992.683.842	57.733.500	1.934.950.342
	Phải thu khách hàng	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035	3.396.365.855	201.955.820	3.194.410.035
	Ứng trước cho người bán	890.144.386	-	890.144.386	890.144.386	-	890.144.386
b)	**Dài hạn**	**16.502.000.000**	**-**	**16.502.000.000**	**16.502.000.000**	**-**	**16.502.000.000**
	Phải thu khác - Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh Niên Việt Nam	16.500.000.000	-	16.500.000.000	16.500.000.000	-	16.500.000.000
	Phải thu khác	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000
	Tổng cộng	**37.781.194.083**	**259.689.320**	**37.521.504.763**	**37.781.194.083**	**259.689.320**	**37.521.504.763**

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Năm tài chính kết thúc ngày
	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Số đầu kỳ/năm	37.521.504.763	37.281.919.763
Trích lập dự phòng trong kỳ/năm	-	270.000.000
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ/năm	-	(30.415.000)
Số cuối kỳ/năm	**37.521.504.763**	**37.521.504.763**

10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU) /PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

Tình hình biến động về thuế và các khoản (phải thu) /phải nộp ngân sách Nhà nước như sau:

	Tại ngày 31/12/2025	Số phải thu/ phải nộp trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
a) Phải nộp					
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	14.070.807.369	(14.070.807.369)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	503.819.477.929	(1.190.889.842)	-	502.628.588.087
Thuế thu nhập cá nhân	1.000.022.663	19.399.711.129	-	(17.584.173.045)	2.815.560.747
Thuế nhà thầu	891.355.731	49.905.315.822	-	(50.796.671.553)	-
Thuế khác	3.507.094.350	(263.827.020)	-	(3.052.252.744)	191.014.586
	5.398.472.744	**586.931.485.229**	**(15.261.697.211)**	**(71.433.097.342)**	**505.635.163.420**
b) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(25.238.364.627)	(11.134.732.181)	14.070.807.369	-	(22.302.289.439)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(2.402.854.197)	-	(71.505.298)	-	(2.474.359.495)
Thuế TNDN theo KQKD nộp thừa	(1.262.395.140)	-	1.262.395.140	-	-
	(28.903.613.964)	**(11.134.732.181)**	**15.261.697.211**	-	**(24.776.648.934)**

11 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	830.768.560.947	2.173.702.034.387
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	12.590.161.844	12.590.161.844
Hàng hóa bất động sản	62.011.107.407	62.011.107.407
Hàng hóa khác	1.499.382.767	1.679.047.751
	906.869.212.965	**2.249.982.351.389**

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý và các thủ tục cần thiết để triển khai dự án. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Doanh thu và giá vốn tương ứng từ giao dịch này đã được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

(ii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

12 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	22.710.404.553	22.749.617.529
Công cụ, dụng cụ	573.230.446	738.599.855
Khác	1.813.278.854	366.566.679
	25.096.913.853	**23.854.784.063**

b) Dài hạn

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	463.408.622	463.408.622
Khác	1.568.449.101	2.219.559.583
	2.031.857.723	**2.682.968.205**

Biến động chi phí chờ phân bổ trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ/năm	26.537.752.268	30.317.595.319
Tăng trong kỳ/năm	5.705.210.915	5.775.115.278
Tăng khác	-	863.413.200
Phân bổ trong kỳ/năm	(5.114.191.607)	(10.082.066.251)
Giảm khác	-	(336.305.278)
Số dư cuối kỳ/năm	**27.128.771.576**	**26.537.752.268**

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ("TSCĐ")

a) TSCĐ hữu hình

	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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	522.086.755.185	18.786.842.878	12.982.163.437	52.191.223.836	99.000.000	**606.145.985.336**
Thanh lý trong kỳ	-	-	(1.392.265.947)	-	-	***(1.392.265.947)***
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	522.086.755.185	18.786.842.878	11.589.897.490	52.191.223.836	99.000.000	**604.753.719.389**
Giá trị hao mòn						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	(91.608.596.400)	(11.272.349.106)	(10.154.999.724)	(51.758.605.507)	(99.000.000)	**(164.893.550.737)**
Khấu hao trong kỳ	(8.465.286.614)	(511.202.451)	(569.886.639)	(189.733.258)	-	***(9.736.108.962)***
Thanh lý trong kỳ	-	-	754.144.054	-	-	***754.144.054***
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	(100.073.883.014)	(11.783.551.557)	(9.970.742.309)	(51.948.338.765)	(99.000.000)	**(173.875.515.645)**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	430.478.158.785	7.514.493.772	2.827.163.713	432.618.329	-	**441.252.434.599**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	422.012.872.171	7.003.291.321	1.619.155.181	242.885.071	-	**430.878.203.744**

(*) Chủ yếu là tài sản tại Tp. Cần Thơ

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình của công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 73,34 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 69,87 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 396,2 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 403,3 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ("TSCĐ") (tiếp theo)

b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền phần mềm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	57.754.517.947	112.858.063.882	**170.612.581.829**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	57.754.517.947	112.858.063.882	**170.612.581.829**
Giá trị hao mòn			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	-	(109.574.302.237)	**(109.574.302.237)**
Khấu hao trong kỳ	-	(1.266.701.598)	**(1.266.701.598)**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	(110.841.003.835)	**(110.841.003.835)**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	57.754.517.947	3.283.761.645	**61.038.279.592**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	**57.754.517.947**	**2.017.060.047**	**59.771.577.994**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, quyền sử dụng đất của Công ty với giá trị còn lại là 56,3 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56,3 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 104,5 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 104,2 tỷ Đồng).

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	76.447.986.206	311.019.347.682	**387.467.333.888**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	76.447.986.206	311.019.347.682	**387.467.333.888**
Giá trị hao mòn			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	-	(65.461.099.891)	**(65.461.099.891)**
Khấu hao trong kỳ	-	(4.569.606.134)	**(4.569.606.134)**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	(70.030.706.025)	**(70.030.706.025)**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	76.447.986.206	245.558.247.791	**322.006.233.997**
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	**76.447.986.206**	**240.988.641.657**	**317.436.627.863**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được trình bày ở Thuyết minh 27 và 28.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, bất động sản đầu tư của Công ty với giá trị còn lại là 41,4 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 41,5 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty con.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 5,1 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5,1 tỷ Đồng). Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì Công ty không có đủ thông tin cần thiết cho mục đính định giá các bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

15 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Phường An Khánh và Phường Long Trường (trước đây là phường Thảo Điền và phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai. Chi tiết như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Dự án tại Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh (*)	43.283.341.187	54.980.715.609
Dự án tại Phường Long Trường, TP. Hồ Chí Minh	12.899.658.642	12.899.658.642
	56.182.999.829	**67.880.374.251**

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	67.880.374.251	181.998.060.395
Tăng trong kỳ/năm	2.980.000	19.766.856
Giảm do chuyển sang giá vốn (*)	(11.700.354.422)	-
Giảm khác	-	(114.137.453.000)
Số dư cuối kỳ/năm	**56.182.999.829**	**67.880.374.251**

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

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Mua sắm tài sản cố định	3.155.438.885	686.098.094
Chi phí cải tạo, sửa chữa	18.458.011.418	11.375.502.334
- Cải tạo Dự án Cồn Ấu tại Cần Thơ	18.458.011.418	11.375.502.334
Xây dựng cơ bản dở dang	3.518.399.041	3.518.399.041
	25.131.849.344	**15.579.999.469**

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	15.579.999.469	4.107.799.041
Tăng trong kỳ/năm	9.551.849.875	11.472.200.428
Số dư cuối kỳ/năm	**25.131.849.344**	**15.579.999.469**

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba	317.070.841.384	328.676.403.464
UBS AG, Singapore Branch *(trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch)*	*151.278.750.025*	*168.153.375.001*
Khác	*165.792.091.359*	*160.523.028.463*
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	76.336.089	8.200.022
	317.147.177.473	**328.684.603.486**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đang tiếp tục đàm phán với các bên về việc gia hạn và/hoặc thanh toán các khoản phải trả này, bao gồm phương án thanh toán bằng bất động sản thuộc sở hữu của Tập đoàn.

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

a) Ngắn hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí lãi vay	6.601.214.648.614	6.336.260.608.462
Chi phí xây dựng	128.699.925.467	128.699.925.467
Khác	8.232.347.514	7.154.132.212
	6.738.146.921.595	**6.472.114.666.141**

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

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba	6.724.242.849.301	6.458.494.749.562
UBS AG, Singapore Branch (trước đây là: Credit Suisse AG, Singapore Branch)	1.432.219.777.876	1.416.952.791.338
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	1.209.155.904.869	987.756.169.215
Credit Opportunities III Pte. Limited	839.697.777.321	490.569.691.093
Dallas Vietnam Gamma Ltd	921.772.360.575	753.050.881.122
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	900.641.978.311	697.280.179.578
Seatown Private Credit Master Fund	-	964.841.574.703
Khác	*1.420.755.050.349*	*1.148.043.462.513*
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	13.904.072.294	13.619.916.579
	6.738.146.921.595	**6.472.114.666.141**

b) Dài hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí lãi vay	668.616.880.730	557.840.170.239
	668.616.880.730	**557.840.170.239**

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

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bên thứ ba	529.954.080.932	459.178.738.465
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương	529.954.080.932	418.136.272.712
Khác	-	41.042.465.753
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	138.662.799.798	98.661.431.774
	668.616.880.730	**557.840.170.239**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các khoản lãi vay quá hạn thanh toán là 3.495 tỷ đồng. Công ty 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.

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền nhận trước về cho thuê bãi đậu xe năm mươi (50) năm theo hợp đồng cho thuê đã ký.

21 PHẢI TRẢ KHÁC

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Phải trả từ việc bán tài sản thế chấp của các bên bảo đảm	270.801.235.702	151.793.127.983
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	388.820.357.740	388.820.357.740
Phải trả khác	526.723.472.906	1.936.611.553.603
	1.186.345.066.348	**2.477.225.039.326**

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

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Bên thứ ba	984.749.724.386	1.667.674.583.721
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án và quyền sử dụng đất	*388.820.357.740*	*388.820.357.740*
Chênh lệch góp vốn (Thuyết Minh 5)	-	*943.624.674.646*
Khác	*595.929.366.646*	*335.229.551.335*
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	201.595.341.962	809.550.455.605
	1.186.345.066.348	**2.477.225.039.326**

b) Dài hạn

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Khoản bảo đảm hợp đồng nguyên tắc (i)	7.080.256.000.000	12.443.280.000.000
Phải trả khác	2.516.151.796	2.381.845.521
	7.082.772.151.796	**12.445.661.845.521**

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

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Bên thứ ba	4.949.914.151.796	9.690.661.845.521
Công ty Cổ phần Novareal	*4.947.398.000.000*	*9.510.280.000.000*
Khác	*2.516.151.796*	*180.381.845.521*
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	2.132.858.000.000	2.755.000.000.000
	7.082.772.151.796	**12.445.661.845.521**

(i) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận để đảm bảo cho hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư và phát triển dự án với các bên liên quan và bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC không đồng kiểm soát, chia lợi nhuận. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

22 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 31/12/2025	Tăng	Giảm	Đánh giá chênh lệch tỷ giá	Phân loại lại	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
(a) Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*)	439.465.460.911	-	(50.000.000)	(20.698.857.201)	915.968.400.000	1.334.685.003.710
Vay bên thứ ba (**)	8.084.180.725.079	-	(2.709.649.120.000)	(78.213.034.889)	-	5.296.318.570.190
Trái phiếu (***)	9.229.019.726.887	-	(111.957.184.685)	-	225.000.000.000	9.342.062.542.202
Chi phí phát hành trái phiếu	(20.885.715.836)	(16.241.242.459)	16.633.307.708	-	-	(20.493.650.587)
Chi phí liên quan đến khoản vay	-	(113.445.694.560)	113.424.465.394	-	-	(21.229.166)
Vay bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	34.430.560.133	-	(30.348.313.000)	-	-	4.082.247.133
Cộng	**17.766.210.757.174**	**(129.686.937.019)**	**(2.721.946.844.583)**	**(98.911.892.090)**	**1.140.968.400.000**	**15.956.633.483.482**
(b) Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (*)	915.968.400.000	-	-	-	(915.968.400.000)	-
Vay bên thứ ba (**)	2.410.000.000.000	90.000.000.000	-	-	-	2.500.000.000.000
Trái phiếu (***)	9.580.291.021.440	405.171.384.000	(84.039.268.800)	(111.299.494.340)	(225.000.000.000)	9.565.123.642.300
Chi phí phát hành trái phiếu	(54.833.571.739)	(5.445.344.187)	30.887.766.606	-	-	(29.391.149.320)
Lãi vay trả trước	-	(34.027.397.260)	20.054.794.520	-	-	(13.972.602.740)
Vay bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	688.559.159.020	1.344.566.877	-	-	-	689.903.725.897
Cộng	**13.539.985.008.721**	**457.043.209.430**	**(33.096.707.674)**	**(111.299.494.340)**	**(1.140.968.400.000)**	**12.711.663.616.137**

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	493.430.000.000	50.116.300.000
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (i)	493.430.000.000	50.116.300.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	13.775.000.000	-
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (ii)	333.900.003.710	339.132.860.911
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội Sở (ii)	150.000.000	100.000.000
	1.334.685.003.710	**439.465.460.911**
(b) Vay dài hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	-	451.046.700.000
Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (i)	-	451.046.700.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	-	13.775.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội Sở (ii)	-	100.000.000
	-	**915.968.400.000**

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu Đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (20 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, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ tại thời điểm giải ngân), có thời hạn ba mươi (30) tháng 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 tỉnh Lâm Đồng và cổ phần của một công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang đàm phán tiếp tục gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

(ii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho Công ty, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTD") có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. 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 riêng, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc, lãi của khoản vay này. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh thuộc một dự án tại Thành phố Cần Thơ.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - Hội sở, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Thành phố Cần Thơ.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	2.936.628.570.190	2.982.651.205.079
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	-	2.314.845.520.000
UBS AG, Singapore Branch (iii) (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch)	1.038.800.000.000	1.450.735.000.000
Stark1st Co. Ltd (iv)	960.890.000.000	975.949.000.000
Khác (v)	360.000.000.000	360.000.000.000
	5.296.318.570.190	**8.084.180.725.079**
(b) Vay dài hạn		
Các khoản vay có quyền chuyển đổi (vi)	2.500.000.000.000	2.410.000.000.000
	2.500.000.000.000	**2.410.000.000.000**

(i) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng ("HĐTD") có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ với Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5%/năm (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại 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.

Công ty 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 ngày 01 tháng 11 năm 2025 là 113.077.727 đô la Mỹ. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty cũng đang tiếp tục đàm phán gia hạn khoản vay thêm 18 đến 24 tháng.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại 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 tháng 09 năm 2026, khoản vay này đã được tất toán toàn bộ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch). Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

Tính đến ngày 02 tháng 07 năm 2026, Công ty 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, Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ với Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/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. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn khoản vay này.

(v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời hạn từ 12 tháng đến 24 tháng, lãi suất vay cố định 12%/năm, khoản vay này không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi cổ đông. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay này đã được gia hạn, ngày đến hạn sau gia hạn là tháng 11 năm 2026.

(vi) Đây là 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 2.500.000.000.000 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.

Công ty 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. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (ii)	1.403.764.715.794	1.435.011.045.144
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	864.003.400.000	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (iv)	798.473.378.031	815.984.365.466
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (v)	717.338.024.403	732.642.753.828
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (vi)	631.651.043.461	638.298.087.382
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (vii)	433.603.589.440	463.417.413.082
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (viii)	266.778.708.991	271.906.371.484
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	262.156.559.094	264.930.710.257
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset VN (x)	110.958.174.015	112.804.181.706
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (xi)	93.563.820.240	94.553.916.315
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xii)	71.666.700.000	71.666.700.000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán BIDV (xiii)	35.104.428.733	35.800.782.223
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xv)	225.000.000.000	-
	9.342.062.542.202	**9.229.019.726.887**

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(b) Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
UBS AG, Singapore Branch (xvi)	8.265.123.642.300	8.055.291.021.440
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xiv)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xv)	-	225.000.000.000
	9.565.123.642.300	**9.580.291.021.440**

(i) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 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 tháng 09 năm 2026, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau (tiếp theo):

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào 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. Công ty 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.

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 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 và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba. Trái phiếu đã được gia hạn 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn ban 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. Công ty 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.

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn ban đầu vào 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. Công ty 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.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào 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. Công ty 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.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 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. Công ty 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.

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 03 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng. Công ty 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.

(ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu 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. Công ty 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.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 07 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị đã phát hành thành công là 137.600.000.000 đồng. Công ty 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.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau (tiếp theo):

(xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 đồng đáo hạn ban đầu 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 bảo đảm đã được xử lý và thanh toán theo quy định của pháp luật. Đối với phần dư nợ còn lại, Công ty đang tiếp tục đàm phán để gia hạn và/ hoặc thanh toán bằng tài sản khác.

(xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng giá trị phát hành thành công là 430.700.000.000 đồng, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi bên thứ ba, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 03 năm 2023 và đã được gia hạn đến tháng 03 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 71.666.700.000 đồng. Công ty đang tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.

(xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 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. Công ty 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.

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 13.000.000 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 1.300.000.000.000 đồng, ngày phát hành 20 tháng 01 năm 2022. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 07 năm 2023, gia hạn lần 1 đến tháng 07 năm 2025, 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 tỉnh Lâm Đồng. Trái phiếu này đã được gia hạn thêm ba (3) năm, ngày đáo hạn mới là tháng 07 năm 2028 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Sau ngày 20 tháng 07 năm 2027, các trái chủ nắm giữ trên 65% có quyền yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu.

(xv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 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 sỡ hữu trái phiếu đã chấp thuận thông qua phương án thanh toán mới, theo đó gốc trái phiếu còn lại được gia hạn đến ngày 10 tháng 03 năm 2027. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 đồng.

(xvi) 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 phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phiếu, 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.

Vào ngày 17 tháng 07 năm 2026, HĐQT Công ty đã ban hành nghị quyết về việc Công ty 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 tháng 07 năm 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 tháng 07 năm 2028, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi đang áp dụng tại Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 34.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 173.708 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

Lũy kế từ ngày phát hành đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, đã có 155 trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu. Dư nợ gốc trái phiếu còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 không thay đổi so với Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, là 318.256.590 đô la Mỹ.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(****) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, một số khoản vay và trái phiếu đã đáo hạn có tổng dư nợ gốc 11.110 tỷ đồng. Công ty hiện đang trong quá trình đàm phán với các chủ nợ và trái chủ để gia hạn và/hoặc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và/hoặc thanh toán bằng tài sản khác. Công ty đã được các bên cho vay và trái chủ đồng ý gia hạn một phần với số tiền 2.884 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ nợ đến hạn trong tương lai.

23 TÀI SẢN THUẾ HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	35.950.600	35.950.600
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	**35.950.600**	**35.950.600**

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ khoản chệch lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến lãi vay. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cấn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
		VND	VND	VND
2021	Chưa quyết toán	(1.105.952.214.996)	(1.105.952.214.996)	-
2022	Chưa quyết toán	(396.426.248.490)	(396.426.248.490)	-
2023	Chưa quyết toán	(963.264.474.090)	(963.264.474.090)	-

Công ty không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế nêu trên do Ban Tổng Giám đốc chưa đánh giá được chắn chắn lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích này ở thời điểm hiện tại.

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

a) Số lượng cổ phiếu

	30/09/2026		31/12/2025 (Trình bày lại)	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	2.402.067.972		2.047.609.764	
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	2.402.067.972		2.047.609.764	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.402.067.972		2.047.609.764	

	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	1.950.104.538	-	1.950.104.538
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho người lao động	48.752.613	-	48.752.613
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình thưởng ESOP cho người lao động từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	48.752.613	-	48.752.613
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)	2.047.609.764	-	2.047.609.764
Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi các khoản nợ phải trả (i)	163.658.391	-	163.658.391
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii) (iii)	23.228.319	-	23.228.319
Phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (iv)	167.571.498	-	167.571.498
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	2.402.067.972	-	2.402.067.972

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu				
	Cổ phần thường	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	-	(1.742.985.410.308)	22.809.661.894.318
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP 2025	487.526.130.000	-	-	-	487.526.130.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP 2025 từ thặng dư vốn	487.526.130.000	(487.526.130.000)	-	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành	-	(688.907.500)	-	-	(688.907.500)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi công nợ phải trả (i)	-	940.490.274.833	1.636.583.910.000	-	2.577.074.184.833
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	-	539.510.371.680	207.503.940.000	-	747.014.311.680
Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	(802.583.305.445)	(802.583.305.445)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)	**20.476.097.640.000**	**6.043.387.533.639**	**1.844.087.850.000**	**(2.545.568.715.753)**	**25.818.004.307.886**
Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi công nợ phải trả (i)	1.636.583.910.000	-	(1.636.583.910.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	207.503.940.000	-	(207.503.940.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	24.779.250.000	59.470.484.400	-	-	84.249.734.400
Phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (iv)	1.675.714.980.000	(1.675.714.980.000)	-	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành	-	(1.055.600.000)	-	-	(1.055.600.000)
Lợi sau thuế trong kỳ	-	-	-	1.894.045.220.722	1.894.045.220.722
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	**24.020.679.720.000**	**4.426.087.438.039**	-	**(651.523.495.031)**	**27.795.243.663.008**

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07 tháng 08 năm 2025 và Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08 tháng 09 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc 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 Công ty. 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 phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với số lượng cổ phiếu được phát hành là 163.658.391 cổ phiếu và 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 21 tháng 01 năm 2026, Công ty 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 chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(ii) 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. 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 207.503.940.000 đồng và 539.510.371.680 đồng. Tại ngày 11 tháng 02 năm 2026, Công ty 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 chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

(iii) 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 và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 24.779.250.000 đồng và 59.470.484.400 đồng.

(iv) 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 07 tháng 07 năm 2026, các thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ đã hoàn tất, Công ty đã thực hiện ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a) Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	31/12/2025
Đô la Mỹ	4.081,42	4.092,32

b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 39.

27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý và dịch vụ khác	121.738.089.863	126.493.978.496
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	3.761.519.554.545	29.241.775.560
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	6.265.741.556	6.579.355.074
	3.889.523.385.964	**162.315.109.130**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh 38(a))	*65.467.661.101*	*72.338.468.688*

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý và dịch vụ khác	105.846.610.154	97.046.587.743
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.355.543.480.807	28.055.880.068
Giá vốn cho thuê tài sản	5.851.051.974	5.818.622.200
	1.467.241.142.935	**130.921.090.011**

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	48.841.899.980	1.704.558.199
Lãi hợp tác đầu tư	593.669.519.742	646.319.725.812
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	28.870.526.788	7.628.401.383
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	237.419.843.177	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn	943.624.907.000	1.832.423.803.352
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.852.604.229	25.343.435.574
Khác	3.041.471	409.887
	1.859.282.342.387	**2.513.420.334.207**

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.841.855.462.617	2.446.177.253.609
Chi phí phát hành trái phiếu	44.566.264.805	37.014.013.422
Chi phí liên quan đến khoản vay	116.412.274.903	43.542.253.341
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính	(24.713.048.512)	12.834.224.863
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.794.978.928
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	691.296.864.286
Khác	1.046.019.521	91.997.338
	1.979.166.973.334	**3.232.751.585.787**

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.485.839	116.229.324
Chi phí bằng tiền khác	2.793.775	30.098.240
	8.279.614	**146.327.564**

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	814.218.928	756.574.034
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.536.165	2.983.701
Chi phí khấu hao tài sản cố định	165.788.656	174.136.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.693.827.505	8.142.622.579
Chi phí bằng tiền khác	1.529.177.032	3.180.810.296
	6.204.548.286	**12.257.126.779**

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ chiết khấu khoản vay	173.058.584.357	-
Lãi thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	308.741.743	-
Bồi thường vi phạm hợp đồng	21.754.907	35.000.000
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng bồi hoàn	-	321.533.714.586
Khác	30.524.505	2.073.147.917
	173.419.605.512	**323.641.862.503**
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	71.654.000.000	-
Các khoản tiền phạt	85.691.018	72.140.834
Khác	25	86.849.785
	71.739.691.043	**158.990.619**

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	**30/09/2025**
	VND	**VND**
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.397.864.698.651	(376.857.814.920)
Thuế tính ở thuế suất 20%	479.572.939.730	(75.371.562.984)
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.370.520.846)	(5.213.975.368)
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế	(2.396.640)	(409.633.749)
Chi phí không được khấu trừ	29.313.914.919	293.293.727.135
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(3.694.459.234)	(212.298.555.034)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	**503.819.477.929**	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	503.819.477.929	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	503.819.477.929	-

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	**30/09/2025**
	VND	**VND**
Chi phí phát triển bất động sản để bán	253.795.000	-
Chi phí nhân công	44.927.871.405	35.521.853.140
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.572.416.694	15.739.366.847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.699.313.344	10.316.871.593
Các chi phí khác bằng tiền	65.887.435.968	81.746.452.774
	130.340.832.411	**143.324.544.354**

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026			
	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý và dịch vụ khác	Chuyển nhượng bất động sản	Cho thuê tài sản	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	121.738.089.863	3.761.519.554.545	6.265.741.556	3.889.523.385.964
Giá vốn	105.846.610.154	1.355.543.480.807	5.851.051.974	1.467.241.142.935
Lợi nhuận gộp	**15.891.479.709**	**2.405.976.073.738**	**414.689.582**	**2.422.282.243.029**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025			
	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý và dịch vụ khác	Chuyển nhượng bất động sản	Cho thuê tài sản	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	126.493.978.496	29.241.775.560	6.579.355.074	162.315.109.130
Giá vốn	97.046.587.743	28.055.880.068	5.818.622.200	130.921.090.011
Lợi nhuận gộp	**29.447.390.753**	**1.185.895.492**	**760.732.874**	**31.394.019.119**

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Lãi vay phải trả nhập gốc	405.204.384.000	357.448.565.760
Chiết khấu khoản vay	327.026.245.330	-
Phát hành cổ phần để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 25)	84.249.734.400	-
Bán tài sản thế chấp của Bên liên quan để thanh toán gốc trái phiếu	20.711.920.845	43.203.110.897
Thanh toán gốc lãi vay bằng tài sản khác	43.200.000.001	45.534.470.617
Hoán đổi nợ bằng cổ tức được chia	6.852.604.229	-
	887.244.888.805	**446.186.147.274**

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết của các công ty con và công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 5.

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Novagroup	Cổ đông lớn
Công Ty Cổ Phần Diamond Properties	Cổ đông lớn
Công Ty Cổ phần Hoàn Vũ	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Global Membership	Công ty con
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Công ty con
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Công ty con
Công Ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Công ty con
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	Công ty con
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con
Công ty TNHH The Forest City	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Công ty con
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Bình An	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bến Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ	Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán gồm:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	8.896.058.586	8.896.058.586
Công ty TNHH Thành phố Aqua	8.896.058.586	8.896.058.586
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	11.787.874.110	8.896.058.586
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	4.942.254.770	16.012.905.456
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	4.942.254.770	8.896.058.586
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	4.942.254.770	8.896.058.586
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	8.044.159.380	1.779.211.716
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	5.342.275.642	-
Công Ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	7.674.470.487	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	8.896.058.586
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	1.170.000.000
	65.467.661.101	**72.338.468.688**
ii) Tiền thu từ cung cấp dịch vụ		
Công Ty Cổ phần Hoàn Vũ	4.730.000.000	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	2.135.054.060	17.678.036.465
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	1.716.000.000	1.716.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	1.067.527.030	5.337.635.151
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	1.067.527.030	9.406.303.165
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	7.296.603.120	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	4.270.108.120	4.270.108.121
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	-	3.908.302.533
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	100.000.000
	22.282.819.360	**42.416.385.435**
iii) Hoạt động tài chính		
Lãi cho vay		
Công Ty TNHH No Va Thảo Điền	24.432.358.096	-
	24.432.358.096	**-**
Lãi hợp tác đầu tư		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	449.565.928.767	449.565.928.767
	449.565.928.767	**449.565.928.767**
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bến Thành	6.852.604.229	5.471.255.402
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	-	19.872.180.172
	6.852.604.229	**25.343.435.574**
Thu lãi hợp tác đầu tư		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	621.104.660.596	264.865.725.585
	621.104.660.596	**264.865.725.585**
Tiền thu từ đi vay		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	1.344.566.877	5.205.529.300
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	-	288.779.000.000
	1.344.566.877	**293.984.529.300**
Chi trả nợ gốc vay		
Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn	30.348.313.000	-
	30.348.313.000	**-**
Chi cho vay		
Công Ty TNHH No Va Thảo Điền	1.137.475.855.224	-
	1.137.475.855.224	**-**

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
iii) Hoạt động tài chính (tiếp theo)		
Lãi đi vay		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	20.372.394.437	23.298.493.151
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	6.135.078.195	9.085.259.777
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	2.578.630	6.889.532.712
Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn	228.071.687	4.492.158.904
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	-	3.905.545.480
Công ty TNHH Du lịch Bình An	-	1.413.167.671
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	-	4.039.393.615
	26.738.122.949	**53.123.551.310**
iv) Hoạt động khác		
Thanh lý hợp đồng bồi hoàn		
Bà Cao Thị Ngọc Sương và ông Bùi Thành Nhơn	-	435.671.167.586
Bán giải chấp cổ phiếu trả nợ thay		
Công ty Cổ phần NovaGroup	13.390.014.897	43.203.110.897
Công Ty Cổ Phần Diamond Properties	7.321.905.948	-
Khác		
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	62.831.964	1.080.000
	20.774.752.809	**478.875.358.483**

v) Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và tiền lương Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Họ tên	**Chức danh**		
Bùi Cao Nhật Quân	Chủ tịch HĐQT từ ngày 23/04/2026	-	1.000.000.000
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT đến ngày 23/04/2026	-	400.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	700.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập đến ngày 23/04/2026	-	200.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên HĐQT từ ngày 23/04/2026	-	100.000.000
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT từ ngày 24/04/2025	-	140.000.000
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT từ ngày 07/08/2025	-	140.000.000
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	3.600.000.000	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	2.160.000.000	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	2.016.000.000	-
Võ Quốc Đức	Giám đốc Tài chính từ ngày 21/8/2025	1.800.000.000	-
Nguyễn Thủy Xuân Mai	Kế toán trưởng	565.326.000	-
		10.141.326.000	**2.680.000.000**

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

v) *Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và tiền lương Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác (tiếp theo)*

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Họ tên	Chức danh		
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT đến ngày 23/04/2026	-	900.000.000
Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập đến ngày 23/04/2026	-	450.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	450.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập đến ngày 24/04/2025	-	202.272.727
Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT đến ngày 24/04/2025	-	202.272.727
Đoàn Minh Trường	Thành viên HĐQT đến ngày 07/08/2025	-	34.328.064
Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT từ ngày 24/04/2025	-	49.545.455
Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT từ ngày 07/08/2025	-	15.217.391
Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	3.600.000.000	-
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	2.160.000.000	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	2.016.000.000	-
Võ Quốc Đức	Giám đốc Tài chính từ ngày 21/8/2025	217.391.304	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	565.326.000	-
		8.558.717.304	**2.303.636.364**

b) **Số dư cuối kỳ với các bên liên quan**

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
i) ***Phải thu ngắn hạn khách hàng (thuyết minh 6)***		
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	36.470.221.316	26.862.478.045
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển NSQ	17.239.320.000	17.239.320.000
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	22.183.008.743	16.845.373.592
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	14.346.196.923	12.955.107.914
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	29.005.576.083	16.274.672.045
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	16.653.421.673	12.383.313.552
Công Ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	15.563.191.211	7.274.763.085
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	4.270.108.120
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	7.370.948.238	1.601.290.545
Công ty TNHH Thành phố Aqua	9.607.743.271	2.135.054.060
Công ty Cổ phần Địa Ốc Ngân Hiệp	5.337.635.151	1.067.527.030
Công ty Cổ phần Global Membership	30.466.370	30.466.370
Công Ty Cổ phần Hoàn Vũ	-	4.730.000.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	1.716.000.000
	173.807.728.979	**125.385.474.358**
ii) ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (thuyết minh 4 (a))***		
Ngắn hạn - Hợp tác đầu tư		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	4.687.804.460.274	4.859.343.192.103
	4.687.804.460.274	**4.859.343.192.103**

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan (tiếp theo)

		30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
ii)	***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (thuyết minh 4 (a))***		
	Dài hạn - Cho vay		
	Công Ty TNHH No Va Thảo Điền	1.161.908.213.320	-
		1.161.908.213.320	**-**
iii)	***Phải thu ngắn hạn khác (thuyết minh 8(a))***		
	Phải thu từ thanh lý hợp đồng		
	Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bến Thành	27.804.224.122	27.804.224.122
	Khác		
	Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
	Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	3.150.078.289	3.150.078.289
		45.954.302.411	**45.954.302.411**
iv)	***Phải trả người bán ngắn hạn (thuyết minh 17)***		
	Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	76.336.089	8.200.022
		76.336.089	**8.200.022**
v)	***Chi phí phải trả ngắn hạn (thuyết minh 19(a))***		
	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	7.705.343.189	7.701.453.874
	Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn	6.198.729.105	5.918.462.705
		13.904.072.294	**13.619.916.579**
vi)	***Chi phí phải trả dài hạn (thuyết minh 19(b))***		
	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	110.244.819.656	79.517.396.002
	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	28.417.980.142	19.144.035.772
		138.662.799.798	**98.661.431.774**
vii)	***Phải trả ngắn hạn khác (thuyết minh 21 (a))***		
	Công ty Cổ Phần The Prince Residence	149.972.858.709	655.341.858.709
	Công ty Cổ phần NovaGroup	13.390.014.897	105.116.098.583
	Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	30.220.094.025	40.329.786.214
	Công ty TNHH Thành phố Aqua	5.467.501.753	5.467.501.753
	Công ty Cổ phần Global Membership	1.410.106.485	1.410.106.485
	Công ty TNHH The Forest City	841.870.093	841.870.093
	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	292.896.000	292.896.000
	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	-	750.337.768
		201.595.341.962	**809.550.455.605**
viii)	***Phải trả dài hạn khác (thuyết minh 21(b))***		
	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
	Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn	37.858.000.000	660.000.000.000
	Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
		2.132.858.000.000	**2.755.000.000.000**
ix)	***Vay ngắn hạn (thuyết minh 22(a))***		
	Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn	3.982.247.133	34.330.560.133
	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	100.000.000	100.000.000
		4.082.247.133	**34.430.560.133**
x)	***Vay dài hạn (thuyết minh 22(b))***		
	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	586.892.183.846	586.892.183.846
	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	103.011.542.051	101.666.975.174
		689.903.725.897	**688.559.159.020**

39 CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng cho thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê như sau:

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Dưới 1 năm	7.196.757.436	7.567.625.460
Từ 1 đến 5 năm	13.875.904.724	13.350.551.449
Trên 5 năm	53.617.604.207	50.442.654.512
	74.690.266.367	**71.360.831.421**

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

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Dưới 1 năm	2.212.425.600	1.293.600.000
Từ 1 đến 5 năm	884.083.200	-
	3.096.508.800	**1.293.600.000**

b) Cam kết vốn

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 riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Chi phí công trình xây dựng, sửa chữa tài sản cố định	132.870.183.951	122.151.972.718
	132.870.183.951	**122.151.972.718**

c) Cam kết và nợ tiềm tàng khác

(i) Cam kết với một số Công ty con

Công ty đã thực hiện các cam kết hỗ trợ tài chính đối với một số công ty con bao gồm bảo lãnh các khoản vay và nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ các khoản vay, trái phiếu; cam kết thanh toán thay trong trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ; sử dụng phần vốn góp làm tài sản bảo đảm; đồng thời cam kết hỗ trợ vốn, thu xếp nguồn vốn, góp vốn bổ sung và duy trì tỷ lệ sở hữu theo các nghị quyết của Hội đồng quản trị và các thỏa thuận liên quan đến Công ty Cổ phần Nova Hospitality, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh, Công ty Cổ phần Global Membership, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal, Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp, Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận và Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside.

(ii) Cam kết nhận cọc chuyển nhượng vốn góp trong các dự án bất động sản

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

41 THÔNG TIN SO SÁNH

Căn cứ Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026, Công ty đã thực hiện chuyển đổi và áp dụng hệ thống kế toán theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Theo đó, Công ty đã thực hiện phân loại lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính theo quy định.

Do đó, số liệu so sánh của kỳ kế toán trước được trình bày trên Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 đã được trình bày lại tương ứng sau khi phân loại lại. Việc trình bày lại này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

Chi tiết ảnh hưởng của việc trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	01/01/2026 (Số đã trình bày)	31/12/2025 (Số trình bày lại)	Chênh lệch
112	Các khoản tương đương tiền	139.000.000.000	139.131.602.740	(131.602.740)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	4.917.414.192.106	(4.917.414.192.106)
135	Phải thu ngắn hạn khác	5.144.763.419.547	227.217.624.701	4.917.545.794.846
215	Phải thu dài hạn khác	1.267.065.332.784	17.065.332.784	1.250.000.000.000
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	1.250.000.000.000	(1.250.000.000.000)
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22.320.185.490.000	20.476.097.640.000	1.844.087.850.000
414	Vốn khác của chủ sở hữu	-	1.844.087.850.000	(1.844.087.850.000)

42 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, Đại hội đồng cổ đông đã 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 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 02 tháng 07 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Trên cơ sở phương án đó, ngày 18 tháng 07 năm 2026, Hội đồng quản trị 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: 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 trong quý III hoặc quý IV năm 2026. Tổng giá trị huy động dự kiến là 8.006.893.240.000 tỷ đồng.

Ngày 14 tháng 09 năm 2026, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Ngày 19 tháng 10 năm 2026, theo Thông báo số 30/2026/TB-NVLG, Công ty đã thông báo việc điều chỉnh thời gian chuyển nhượng quyền mua đến ngày 26 tháng 11 năm 2026 và điều chỉnh thời gian đăng ký và nộp tiền mua đến ngày 29 tháng 11 năm 2026.

42 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (tiếp theo)

(iv) Ngày 06 tháng 08 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG về 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 IV năm 2026 đến quý I năm 2027 và việc thực hiện phụ thuộc vào kết quả đợt chào bán tại mục (iii).

(v) Ngày 06 tháng 10 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 40/2026-NQ.HĐQT-NVLG về việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 2.366.220 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 sẽ được phát hành là 1.737.080 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 34.000 đồng. Ngày 28 tháng 10 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật và ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

Đây là các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán không phải điều chỉnh.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên báo cáo tài chính riêng này.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2026

Thi Thị Phương Ý	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Trần Thị Thanh Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026